



FACULTAD DE DERECHO

**INFORME JURÍDICO SOBRE EXPEDIENTE N° 05705-
2021-0-0412-JR-CI-01**



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

**LIMA – PERÚ
2024**



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° 05705-2021-0-0412-JR-CI-01

MATERIA : DESALOJO

ENTIDAD PÚBLICA : PODER JUDICIAL

BACHILLER : BAZALAR CHAVARRIA ANDY GIANMARCO

CÓDIGO : 2011211278

LIMA – PERÚ

2024

El proceso de desalojo es un mecanismo procesal por el que aquella persona que considere tener derecho a la entrega o restitución de la posesión de un predio puede exigirlo a otra, en tanto a esta le sea exigible entregar el bien, ya sea por no tener título o que este haya fenecido.

En el caso los demandantes alegaron ser copropietarios del predio materia de litis, incluso alegan en el proceso que los derechos y acciones que le correspondían al demandado fueron adquiridos por compraventa. Ante lo cual, que se le habría exigido la restitución del predio, por lo que al no lograrse dicho fin es que se interpuso la demanda de desalojo.

Por su lado, el demandado no cumple con contestar la demanda en el plazo establecido en el proceso sumarísimo incurriendo en situación de rebeldía, sin perjuicio que luego en el transcurso del proceso presentó ciertos cuestionamientos procesales a través de la nulidad, oposición y otros; asimismo, señaló que el predio materia de litis no ha sido independizado, mas no muestra de forma suficiente la existencia de un título que justifique la posesión del predio.

En ese contexto, el A Quo y el Ad Quem, en cuanto al fondo del asunto, estimaron la demanda de desalojo y ordenaron el lanzamiento al demandado del predio materia de litis, cabe decir que el recurso de apelación del demandado fue desestimado.

Es por ello, que en este trabajo de investigación se analizará a modo de problemática la calidad de los títulos que justifican la posesión, la nulidad procesal deducida y las consecuencias de la declaración de la rebeldía y sus efectos en el caso concreto.

Por último, se hará una posición de las resoluciones de fondo y las respectivas conclusiones sobre todo lo analizado.

NOMBRE DEL TRABAJO

BAZALAR CHAVARRIA.docx

RECUENTO DE PALABRAS

8097 Words

RECUENTO DE PÁGINAS

28 Pages

FECHA DE ENTREGA

Feb 20, 2024 11:16 AM GMT-5

RECUENTO DE CARACTERES

40901 Characters

TAMAÑO DEL ARCHIVO

86.4KB

FECHA DEL INFORME

Feb 20, 2024 11:17 AM GMT-5**● 14% de similitud general**

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

- 13% Base de datos de Internet
- Base de datos de Crossref
- 7% Base de datos de trabajos entregados
- 2% Base de datos de publicaciones
- Base de datos de contenido publicado de Crossref

● Excluir del Reporte de Similitud

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



Mg. Augusto Renzo Espinoza Bonifaz
Responsable Turnitin
Pregrado - FADE

GRP/
REB

ÍNDICE

I. RELACIÓN DE LOS HECHOS PRINCIPALES EXPUESTOS POR LAS PARTES INTERVINIENTES EN EL PROCESO.....	4
1.1. Demanda	4
1.2. Resolución admisión de demanda	5
1.3. Contestación de demanda, rebeldía y audiencia.....	5
1.4. Audiencia Única	5
1.5. Solicita nulidad de acto procesal.....	6
1.6. Resolución que declara improcedente la nulidad procesal	7
1.7. Apelación de auto que declara improcedente	7
1.8. Formula oposición	8
1.9. Sentencia del A Quo	8
1.10. Recurso de apelación de sentencia	9
1.11. Resolución de segunda instancia	11
II. IDENTIFICACIÓN Y ANÁLISIS DE LOS PRINCIPALES PROBLEMAS JURÍDICOS DEL EXPEDIENTE.....	13
2.1 Sobre los efectos de la rebeldía en el caso.....	13
2.2 Sobre la nulidad procesal interpuesta	13
2.3 Sobre si el demandado tiene o no la calidad de poseedor precario	15
III. POSICIÓN FUNDAMENTADA SOBRE LOS PROBLEMAS JURÍDICOS IDENTIFICADOS	17
3.1. Sobre los efectos de la rebeldía en el caso.....	17
3.2. Sobre la nulidad procesal interpuesta	18
3.3. Sobre si el demandado tiene o no la calidad de poseedor precario	19
IV. POSICIÓN FUNDAMENTADA SOBRE LAS RESOLUCIONES EMITIDAS	22
4.1. Sobre la Sentencia de primera instancia	22
4.2. Sobre la Sentencia de Vista.....	23
V. CONCLUSIONES	26
VI. BIBLIOGRAFÍA.....	27
VII. ANEXOS	28

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

1.1. Demanda

Con escrito de fecha 28.10.2021, E.B.Q. (el demandante) y V.M.F. (la demandante), ambos en adelante “los demandantes”, interponen demanda de desalojo contra el demandado de iniciales J.A.P.C. (el demandado).

Fundamentos de hecho:

- El demandado transfirió sus derechos y acciones que ostentaba en el inmueble sub Litis, así realizó la entrega de la posesión parcial del inmueble específicamente del sótano y primer piso quedando pendiente la entrega de posesión del segundo piso y tercer piso (el segundo piso consta de un ambiente destinado a sala comedor, cocina y un dormitorio y el tercer piso consta de una casa prefabricada) cuya posesión se obligó entregarme con fecha 01 de diciembre del 2018 y posteriormente se obligó entregar con fecha 15 de junio del 2019.
- Pese a sus constantes reclamos verbales y escritos, el demandado se niega a entregar la posesión de los ambientes del segundo y tercer piso del inmueble (descrito precedentemente) siendo su condición de ocupante precario debido a que el título con el cual ostentaba posesión ha fenecido por la transferencia de derechos y acciones de propiedad a favor de los demandantes, motivo por el cual es que recurre ante el Despacho Judicial a fin de que se ordene la restitución de la posesión de los ambientes que ocupa de manera precaria en el bien materia de litis.
- Reitera que el demandado ocupa los ambientes de los cuales se solicita su desocupación y entrega en forma precaria, esto es sin que medie título y/o circunstancia que justifique el uso y disfrute del bien inmueble materia de litis, pese a haberseles requerido mediante carta notarial entregada con fecha 31 de mayo del 2019, requerimiento al cual hace caso omiso el demandado.
- Los demandantes en el presente proceso cuentan con interés para obrar en vista de que se le ha requerido a los demandados para solucionar el actual conflicto de intereses en forma pacífica invitando a través del Centro de Conciliación para poder

solucionar nuestro conflicto de interés y no habiendo llegado a solucionar por falta de acuerdo, es por ello que promueve la tutela jurisdiccional efectiva del Estado a fin de que se ordene la restitución de la posesión en forma inmediata.

Ampara su demanda en lo dispuesto por el art. 911 y 979 del CC y los Arts. 546.4 y 586 del CPC y el art. IV del Título Preliminar del CPC.

Medios probatorios:

- Declaración de parte
- Certificado literal de la partida registral P06041710
- El Testimonio de Escritura Pública 4184 del 12 de setiembre de 2018
- Carta notarial entregado al demandado con fecha 31 de mayo de 2019
- Acta de conciliación extrajudicial
- Inspección judicial que debiera practicarse en el inmueble materia de litis para verificar los ambientes sobre el cual se requiere la desocupación.

1.2. Resolución admisión de demanda

Previamente por Resol. 1 del 24.11.2021, el 1^{er} Juzgado Civil resolvió:

- Admitir a trámite en la vía procedimental del proceso sumarísimo, la demanda de desalojo por ocupación precaria, a quien se le concede traslado de la demanda por el plazo de 5 días para su contestación; por ofrecidos los medios probatorios y agréguese a sus antecedentes los anexos presentados; debiendo notificarse la demanda en el inmueble objeto de la pretensión.

1.3. Contestación de demanda, rebeldía y audiencia

Habiéndose notificado el auto admisorio conjuntamente con la demanda al demandado en el predio materia de litis, este no cumplió con contestar la demanda conforme a ley, por lo que mediante Resol. 02 del 20.01.2022 se declaró la rebeldía.

Asimismo, con dicha resolución se fijó fecha de audiencia única para el 21.03.2022.

1.4. Audiencia Única

En la audiencia única se lleva a cabo los actos procesales referidos al saneamiento procesal, saneamiento probatorio, actuación probatoria, informe oral y sentencia, por lo que en este apartado se desarrollarán dichos actos, a excepción de la sentencia que será en el siguiente numeral.

Se llevó a cabo el saneamiento del proceso, por lo que se declaró la existencia de una relación jurídica procesal válida.

Asimismo, se fijó como hecho no controvertidos:

- Los demandantes tienen la calidad de copropietarios respecto del inmueble en su
- integridad.
- Los demandantes tienen la calidad de propietarios respecto de los derechos de propiedad que ostentaba en el inmueble el demandado.
- La posesión de la inmueble sub litis (segundo y tercer piso) actualmente lo ostenta el demandado.

Como puntos en controversia que requiere probanza:

- Verificar si efectivamente el demandado está ocupando el segundo y tercer piso del inmueble objeto de restitución y específicamente verificar los ambientes respecto de los cuales se está solicitando la restitución.
- Verificar si el demandado tiene algún título que justifique su ocupación respecto del segundo y tercer piso del inmueble sub litis.

Por último, se procedió a la admisión de los medios probatorios de la demandante (no admitiéndose el acta de conciliación) y actuación de los medios probatorios, disponiéndose que la inspección se realice en audiencia especial.

1.5. Solicita nulidad de acto procesal

Con escrito de fecha 30 de marzo 2022, el demandado al amparo de lo dispuesto en el art. 174 del CPC y en la primera oportunidad solicitó la nulidad de acto procesal desde la notificación de la Resolución No. 01 efectuada el 21 de diciembre del 2021 y consecuentemente revocar lo resuelto en la Resolución N° 02 y Resolución No. 03 ambas del 20 de enero del 2022 y su acto de notificación, resumen de los acuerdos de los actos

de preparación para audiencia virtual de fecha 18 de marzo de 2022 y la Resolución No. 05 su fecha 21 de marzo del 2022 que aprueba y su acto de notificación, Resolución No. 06, Resolución No. 07 y Resolución No. 08 ambas de fecha 21 de marzo del 2022 y su acto de notificación, respectivamente y disponer que se retrotraiga hasta el acto procesal declarado nulo y se disponga que se notifique conforme a Ley.

Por su lado, los demandantes presentan escrito de absolución de escrito de nulidad, indicando que el demandado alega falsamente que no se habría notificado en su domicilio, asimismo que no formuló su pedido de nulidad en la primera oportunidad que tuviera para hacerlo, en el caso de autos debió efectuarlo junto con su apersonamiento, por tanto no se cumple con lo exigido en el art. 176 del CPC.

1.6. Resolución que declara improcedente la nulidad procesal

El 21.04.2022, el Primer Juzgado declaró: improcedente la nulidad procesal deducida.

Dicha resolución consideró que la nulidad materia de pronunciamiento no fue formulada en la oportunidad prevista por el Art. 178 CPC por lo que deviene en improcedente; sin perjuicio de lo indicado debe tenerse en cuenta que de autos se desprende que se ha notificado al demandado con el traslado de la demanda el 21 de diciembre del 2021 (cédula de notificación) la misma que fue entregada en el bien inmueble ubicado en Av. Jesús Nro. 2502 (segundo piso) Ampliación Paucarpata (Pueblo Joven Ampliación Paucarpata manzana P lote 13) del distrito de Paucarpata, provincia y departamento de Arequipa, domicilio señalado por el mencionado demandado en el Acta de Conciliación.

1.7. Apelación de auto que declara improcedente

El 28 de abril de 2022, el demandado interpone recurso de apelación la resolución que declara improcedente la nulidad deducida, así en dicho recurso solicitó se revoque la resolución impugnada.

Argumentó que nunca ha sido notificado con la Resolución 02 y Resolución 03, resumen de los acuerdos de los actos de preparación para audiencia virtual, Resolución 05, Resolución 06, Resolución 07 y Resolución 08, siendo esto así, lo resuelto en el proceso

devienen Nulo Ipso Jure por la expresa falta de notificación y vulneración al debido proceso y derecho de defensa.

1.8. Formula oposición

Mediante escrito del 06 de mayo de 2022, el demandado interpone oposición contra la Resolución 12, en tanto que esta reprograma la inspección judicial ordenada mediante Resolución 11.

No obstante, mediante resolución 15 del 19 de mayo de 2022 se declara improcedente la oposición interpuesta en razón a que, se cuestiona el contenido de lo ordenado mediante resolución número 12, corresponde la interposición del medio impugnatorio respectivo por el demandado en caso la misma le ocasione perjuicio alguno; aunado a ello debe considerarse que la mencionada diligencia de inspección judicial ha sido ordenada mediante resolución número 08, notificada al recurrente conforme se desprende de fojas 102 del expediente y no ha sido impugnada por el recurrente; razones por las que deviene en improcedente la oposición formulada.

Contra dicha resolución se interpuso recurso de apelación, el cual fue concedido sin efecto suspensivo con calidad de diferida.

1.9. Sentencia del A Quo

El 18 de julio de 2022, el Primer Juzgado declaró: fundada la demanda de desalojo.

Considerandos más relevantes:

- Respecto al desalojo que solicitan los demandantes en su calidad de copropietarios del inmueble, se debe precisar que los ambientes a desocupar, por parte del demandado, son el segundo y tercer piso del inmueble ubicado en ampliación Paucarpata, manzana P, lote 13, distrito de Paucarpata, inmueble que colinda por el frente con la Av. Jesús, ello conforme lo han precisado los demandantes en su escrito de demanda y que además se ha identificado y verificado con la inspección judicial efectuada con fecha 22 de junio de 2022, ya que conforme se aprecia de la grabación en DVD de fojas 162 y fotografías, se visualizan los ambientes que pretenden los demandantes en calidad de copropietarios, siendo el primer piso una ferretería que ya poseen los demandantes y sobre dicho ambiente se aprecia una

construcción de material noble, y en el tercer piso una casa prefabricada, siendo estos últimos ambientes los que son objeto de desalojo.

- Respecto a la calidad de precario del demandado, debe tenerse en cuenta que, si bien antes de la compraventa el referido demandado tenía la calidad de copropietario del inmueble sub litis, dicho título ha fenecido al efectuar la compraventa de sus derechos en favor de los hoy demandantes, pues precisa que los demandantes han adquirido los derechos que sobre el predio inscrito en la referida partida le pertenecían al demandado en mérito a la compraventa que consta en la escritura pública N° 4184 de fecha 12 de setiembre de 2019; acreditándose entonces que dicho bien resulta ser ajeno al demandado, ya que en el proceso no se cuenta con medio probatorio alguno que justifique su posesión, tampoco se ve de la partida registral N° P06041710 que aún ostente derecho alguno, pues ya no figura como copropietario titular del inmueble sub litis, debiendo finalmente tenerse por cierto lo señalado en la demanda respecto a su ocupación en el inmueble sub litis en calidad de precario, ello en razón a que el demandado ha sido declarado rebelde en el proceso por no haber contestado la demanda, lo cual causa presunción legal relativa sobre la verdad de los hechos expuestos en la demanda, ello conforme lo prevé el artículo 461 del Código Procesal Civil.

1.10. Recurso de apelación de sentencia

La parte demandada interpuso recurso de apelación contra la sentencia antes referida, así se señala:

- Que, la sentencia recurrida no se encuentra debidamente motivada y/o fundamentada, conforme lo exige la normatividad procesal, se le ha negado el derecho constitucional tanto a la tutela jurisdiccional efectiva como el derecho de defensa, derecho del debido proceso y contradicción, omite tener en cuenta lo establecido en el artículo VI título preliminar del Código Civil, el interés para ejercitar el derecho de acción o de contradicción se funda en la necesidad de obtener tutela jurídica efectiva del poder jurisdiccional como único medio para solucionar el conflicto de intereses o situación incierta. El derecho a ser debidamente notificado relacionado con el derecho de defensa y debido proceso

previsto en los numerales 3 y 14 del artículo 139 de la Constitución Política del Perú.

- Añade que se evidencia la vulneración al derecho a la defensa, al debido proceso, al no haber sido notificado con la resolución N° 01 que admite la demanda y las resoluciones 02, 03, 05, 06, 07 y 08, siendo así la sentencia apelada deviene en nulo. Se han efectuado notificaciones defectuosas conforme se desprende de la cédula de notificación de fojas 51, la misma que presuntamente fue entregada en el bien inmueble ubicado en avenida Jesús N° 2502, segundo piso, Ampliación Paucarpata (Pueblo Joven Ampliación Paucarpata manzana P lote 13 del distrito de Paucarpata, provincia y departamento de Arequipa), la apelada ha omitido valorar y considerar el domicilio real signado en el documento nacional de identidad de la parte demandada, ha omitido valorar y considerar el domicilio consignado del demandado en el testimonio de escritura pública de compraventa celebrado el 12.09.2018, en la que el demandado tiene como domicilio avenida Jesús Nro. 2502 distrito de Paucarpata, provincia y departamento de Arequipa, así los cargos de notificaciones de las resoluciones 01, 02, 03, 06, 07, 08 han sido dejadas bajo puerta, la dirección no corresponde al demandante, el cargo de la notificación de la resolución N° 01 se consigna el suministro N° 429532, siendo el correcto suministro N° 63614.
- Alega vulneración al derecho a la defensa y debido proceso, a pesar de haberse opuesto a los dispuesto en la resolución 12 de fecha 29 de abril del 2022 en el extremo que reprograma la realización de la inspección judicial en audiencia especial a llevarse a cabo el día 22 de junio, en razón a que la resolución N° 11 de fecha 21 de abril del 2022 no ha quedado consentida al haber sido impugnada oportunamente, máxime si se tiene en cuenta la nulidad es de todo lo actuado y comprende la resolución N°8 de fecha 21 de marzo del 2022 y su acto de notificación.
- Agrega que, no se le ha permitido ejercer su derecho a la defensa y acreditar la condición por la cual permanezco en el inmueble. Indica que además que no le ha permitido ejercer su derecho defensa, no se le ha permitido contradecir ni acreditar

su pretensión, ofrecer medio probatorio que acredite su pretensión, evidenciado vulneración al debido proceso.

- En el caso de autos, no se puede sostener que viene ocupando el segundo y tercer nivel del inmueble, si se tiene en cuenta que el inmueble no se encuentra subdividido y/o independizado, tampoco puede afirmarse que al demandado le corresponde ambos niveles, máxime si los demandantes vienen ocupando el sótano y parte del primer piso.
- En el caso de autos y además de no haber permitido ejercer su derecho a la defensa, es menester señalar que el inmueble no se encuentra subdividido o independizado. Tampoco puede establecerse unilateralmente que el segundo y tercer piso del inmueble, les corresponde a los demandantes hasta que no se apruebe por los copropietarios la subdivisión e independización por secciones y que guarde estricta proporción entre los derechos y acciones adquiridas que les corresponda a cada propietario.

1.11. Resolución de segunda instancia

Con Resol. 25 del 12.04.2023, la Segunda Sala Civil Superior resolvió: confirmar la sentencia de primera instancia que declaró fundada la demanda.

Los fundamentos más importantes fueron los siguientes:

- En el caso concreto, se aprecia fundamento y razones plausibles expresadas de modo tal que se comprende el proceso racional que ha llevado al magistrado a la estimación de la demanda. Ahora, si la parte recurrente no se encuentra conforme con tales argumentos, el escenario habitual es el recurso de apelación – tal como ha sucedido en este caso – para que el superior en grado revise los argumentos esgrimidos por el juzgado, más ello, no habilita una denuncia genérica de falta de motivación. Encontramos entonces infundado dicho argumento impugnativo.
- Respecto a que se vulnera el derecho de estar debidamente notificado, hace también referencia que no se le notificó en su domicilio real, conforme la dirección de su

documento nacional de identidad y del contrato suscrito con los demandantes. No obstante, estos argumentos como se aprecia de los actuados son los mismos que se ha esgrimido en su escrito de apelación contra la resolución N° 11 de fecha 21 de abril de 2022, emitida por el juez de primera instancia y venida en grado de apelación.

- Respecto de los fundamentos del apelante, en cuanto a los considerandos primero, segundo, tercero, cuarto, quinto, sexto, séptimo y octavo, hace una recopilación de los sustentos de los considerandos de la sentencia apelada, y se aprecia de sus fundamentos que vuelve repetir en cada uno de ellos, que se ha vulnerado el derecho de defensa, se le ha negado su derecho de contradicción y de ofrecer medios probatorios; al respecto, se advierte que se vuelve a fundamentar conforme la apelación de la resolución N° 11, es decir, se configura nuevamente el supuesto de improcedencia del inciso 4) del artículo 51° del Código Procesal Civil.

- Sin perjuicio de lo señalado anteriormente, el demandado ha sido declarado rebelde como se tiene de la resolución N° 02 de fecha 20 de enero del 2022, resolución que ha sido notificada debidamente, dejando consentir la misma; luego mediante resolución N° 03 se tiene el saneamiento del proceso y se cita a la audiencia única; luego se tiene que el apelante se apersona mediante escrito de fecha 23 de marzo del 2022 apersonamiento resuelto mediante resolución N° 09 de fecha 28 de marzo del 2022, posteriormente formula nulidad de actuados; todas debidamente notificadas, en consecuencia, cabe desestimar estos fundamentos de apelación alegados.

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

2.1 Sobre los efectos de la rebeldía en el caso

La parte demandada pese a ser notificada no cumplió con contestar la demanda, así el problema en este caso se puede establecer si es que dicha situación le ha generado indefensión en el proceso de desalojo a la demandada.

En principio, la rebeldía se dará en aquellos casos que la demandada no cumpla con contestar la demanda cumpliendo los requisitos de establecer la norma procesal como es el plazo y cumplir, en caso ocurra, con subsanar la inadmisibilidad.

La declaración de rebeldía genera una presunción relativa de los hechos que alega el demandante, pero a su vez se establecen determinadas excepciones en el art. 461 CPC entre los cuales está que lo alegado en la demanda no genere convicción al juez, que habiendo varios demandados por lo menos uno conteste la demanda, entre otros supuestos establecidos en la norma referida.

Cabe precisar que la rebeldía no genera indefensión absoluta en la demandada, pues si bien no podrá ofrecer medios probatorios, pero sí podría ser incorporados de oficio por el juez en caso resulte necesario para resolver la controversia, además tampoco se impide que la rebelde pueda presentarse al proceso en el momento que considere e incluso, si está dentro del plazo de ley, puede formular recursos contra los actos procesales que considera le causan agravio.

2.2 Sobre la nulidad procesal interpuesta

El demandado solicita se declare la nulidad de la Resolución No. 01 efectuada el 21 de diciembre del 2021 y consecuentemente revocar lo resuelto en la Resolución N° 02 y Resolución No. 03 ambas del 20 de enero del 2022 y su acto de notificación, resumen de los acuerdos de los actos de preparación para audiencia virtual de fecha 18 de marzo de 2022 y la Resolución No. 05 su fecha 21 de marzo del 2022 que aprueba y su acto de notificación, Resolución No. 06, Resolución No. 07 y Resolución No. 08 ambas de fecha 21 de marzo del 2022 y su acto de notificación,

respectivamente y disponer que se retrotraiga hasta el acto procesal declarado nulo y se disponga que se notifique conforme a Ley.

No obstante, con fecha 21.04.2022, el Primer Juzgado declaró improcedente la nulidad procesal deducida, en razón a que la notificación se hizo de manera adecuada y la nulidad debió deducirse en la primera oportunidad que se tenía para hacerlo.

Siendo así, el problema jurídico sería si es que en el proceso se ha incurrido en una situación de vicio que pueda generar la nulidad del proceso.

En cuanto al análisis de este problema debe considerarse que todo proceso debe tramitarse respetándose las reglas de un debido proceso, así uno de los fines es que no se vulnere el derecho de defensa de las partes, pues este es un derecho de carácter constitucional.

El derecho de defensa y el debido proceso han sido reconocidos como principios de la función jurisdiccional en la Carta Constitucional, Art. 139.3. en el cual se refiere que uno de los principios es el respecto del debido proceso.

Así, Priori (2019) sobre el derecho de defensa señala:

Este derecho supone que aquel que se pueda ver afectado por una decisión judicial deba estar en el proceso en el que se vaya a tomar esa decisión, para poder alegar y probar antes que esa decisión sea adoptada. (p. 100)

Ahora bien, cuando se constate la existencia de un vicio procesal que a su vez no se pueda subsanar y que este sea de trascendencia para el resultado del proceso, generando incidencia en la situación de las partes, la consecuencia para ello es declarar la nulidad del acto procesal.

La nulidad de un acto procesal (decreto, auto o sentencia) genera que sus efectos son retroactivos y que su declaración tiene efecto retroactivo.

En esa medida en la doctrina se define a la nulidad procesal como lo siguiente:

Por ello, podemos definir la nulidad como técnica procesal dirigida a la privación de efectos producidos —o cuya producción se pretende— por actos en cuya realización se hayan cometido infracciones que el ordenamiento considere dignas de tal protección. (Hernández, 1995, p. 66)

En el caso, las actuaciones procesales de notificación de las resoluciones deben notificarse de manera adecuada, pues no hacerlo generarían restricción indebida del derecho de defensa y del debido proceso; así como el hecho que exista un agravio, la parte afectada debe advertir dicho defecto en la primera oportunidad. Por lo que se debe analizar si correspondiese o no declarar la nulidad procesal de lo actuado.

2.3 Sobre si el demandado tiene o no la calidad de poseedor precario

En el caso, la parte demandante solicita la restitución del predio materia de litis alegando haber adquirido la propiedad, por lo que refiere que cuenta con título para poseer el bien materia de litis.

No obstante, la demandada, aunque se encontraba en rebeldía, alegó que el bien materia de litis no se encuentra independizado y que en el proceso no le habrían permitido ejercer su derecho de defensa.

Por lo que, el problema jurídico es si dichos argumentos de defensa pueden sustentar la existencia de un título para poseer de la demandada o por lo menos que impedirían que se estime la demanda de desalojo.

La posesión es el ejercicio de hecho de atributos de la propiedad, dicha actuación se realiza sobre bienes; ahora, la posesión precaria fue establecida y definida en el Código Civil como aquel sujeto que ejerce posesión sin título o que teniéndolo carece de efecto alguno.

Respecto de la posesión precaria Avendaño & Avendaño (2017) precisan lo siguiente:

La doctrina posesoria moderna dice que todo aquel que posee sin derecho está expuesto a que le reclame la posesión la persona a quien legítimamente le

corresponde, la cual en su momento obtendrá el pertinente fallo judicial que obligue a la restitución. En este sentido se dice que la posesión que tiene el primero es precaria, es decir, transitoria y expuesta a concluir en el momento que el concedente lo decida. La posesión precaria es entonces la que se concede a otro con reserva del derecho de revocarla a voluntad del primero. (p. 37)

El profesor Héctor Lama (2013) establece varios supuestos en que se configura una posesión con calidad de precario, así refiere (i) aquel que accede al bien en forma directa, sin autorización de su propietario; (ii) quien accedió al bien con permiso del propietario, pero que no efectúa su devolución pese a ser requerido; (iii) quien posee en virtud de un título, pero este fenece; (iv) quien accede al predio sin título.

De ello se puede concluir que aquel que no quiera ser objeto de desalojo está obligado a acreditar contar con un título que justifique la posesión del predio, siendo este una circunstancia legal o acto que otorgue el derecho a poseer.

Así la acreditación de haber adquirido el bien materia de litis por prescripción y que este sea debidamente probado en el proceso de desalojo genera un título suficiente para poseer, conforme se reconoció en el IV Pleno Casatorio.

Cabe precisar que Del Risco (2016) reconoce que, mediante los Plenos, especialmente el IV se ha buscado generar predictibilidad y seguridad jurídica a las decisiones judiciales.

Lo que sí no genera un título de acuerdo al criterio vinculante mencionado es que se alegue haberse realizado construcciones sobre el bien, haber adquirido en propiedad sin que se acredite con medios probatorios suficientes, tener un contrato ya resuelto o que antes se tenía la calidad de copropietario, pero dicho derecho haya sido transferido.

III. POSICIÓN FUNDAMENTADA SOBRE LOS PROBLEMAS JURÍDICOS IDENTIFICADOS

3.1. Sobre los efectos de la rebeldía en el caso

La parte demandada pese a ser notificada no cumplió con contestar la demanda, así en este caso se estableció como problema jurídico si es que dicha situación le ha generado indefensión en el proceso de desalojo.

Al respecto, el demandado fue declarado rebelde al no contestar la demanda, sin embargo, atendiendo a que la demandada luego en el proceso no estaba impedido de presentar escrito que acrediten que tenía derecho a poseer el predio materia de litis, o que en su caso el demandante no tiene título para reclamar la posesión.

Ello en la medida que de acuerdo con el IV Pleno Casatorio no se prohíbe que el demandado por desalojo no pueda defenderse amparándose en la tenencia o eficacia de un título o cuestionando el título de los demandantes, así se exige que por lo menos se acredite que el demandado tiene título para poseer con la finalidad de desacreditar la calidad de poseedor precario, pero todo ello se logra si es que se cumple con ofrecer los medios probatorios que acreditan la vigencia de un título.

No obstante, la parte demandada lejos de acreditar dicha prescripción adquisitiva de dominio no contestó la demanda, perdiendo la posibilidad de acreditar la tenencia de un título que justifique la posesión del predio materia de Litis.

Ahora, dicha defensa es importante que se realice al contestar la demanda a fin de que pueda ofrecer los medios probatorios pertinentes, pues de ofrecerlos después de la contestación deben justificarse que son medios probatorios que no se tenían antes o que se refieren a hechos nuevos; o en su caso se admitan como prueba de oficio.

En ese contexto, no resultó conveniente a la demandada no cumplir con contestar la demanda en el plazo de ley, pero ello no impedía que pueda presentar escritos de defensa, se realice pruebas de oficio o en su caso se puedan presentar recursos posteriormente, pero los medios probatorios debieran estar en el marco del art. 374

CPC, esto es deban ser medios probatorios referidos a hechos nuevos o que recién se hayan podido obtener.

3.2. Sobre la nulidad procesal interpuesta

En el presente caso la parte demandada solicitó se declare la nulidad de la Resolución No. 01 efectuada el 21 de diciembre del 2021 y consecuentemente revocar lo resuelto en la Resolución N° 02 y Resolución No. 03 ambas del 20 de enero del 2022 y su acto de notificación, resumen de los acuerdos de los actos de preparación para audiencia virtual de fecha 18 de marzo de 2022 y la Resolución No. 05 su fecha 21 de marzo del 2022 que aprueba y su acto de notificación, Resolución No. 06, Resolución No. 07 y Resolución No. 08 ambas de fecha 21 de marzo del 2022 y su acto de notificación, respectivamente y disponer que se retrotraiga hasta el acto procesal declarado nulo y se disponga que se notifique conforme a Ley.

Al respecto, de una revisión del expediente se tiene que la notificación del emplazamiento se efectuó en el domicilio que el demandado mencionó en el acta de conciliación, lo que deja a entender que la notificación se hizo adecuadamente y no existiría vulneración al debido proceso ni menos al derecho de defensa del demandado.

Asimismo, de acuerdo con el principio de oportunidad en la institución procesal de nulidad se establece que el afectado debe recurrir el acto en la primera oportunidad que se tiene, puesto que de no hacerlo se podría entender que el afectado habría convalidado el acto que menciona le agravia.

Ello tiene sustento no solo en la norma procesal, sino en la doctrina que refiere:

Si bien esta fórmula pudiera no ser lo suficientemente clara, ya que, al no señalar un plazo o un momento definido, no se sabe a ciencia cierta si se trata del primer escrito que presenta la parte perjudicada, o al primer escrito del que se deduce haber tomado conocimiento del vicio incurrido.

Sin embargo, atendiendo a la naturaleza de la institución, debemos entender que se trata del segundo caso, es decir, se entenderá convalidada una nulidad si la parte realizó un acto del que implícitamente se desprende que ha conocido y asentido en la falta de utilización de la forma prevista. (Arrarte, 1995, p. 135)

En ese sentido, en el caso el demandado se apersonó al proceso el 23 de marzo de 2022, no obstante, recién con fecha 01 de abril de 2022 es que presenta un pedido de nulidad procesal, lo que genera que la parte procesal no ha cuestionado el agravio en la primera oportunidad que tenía para hacerlo. Así, considerando que la nulidad es una sanción de última ratio, ya que en tanto el acto se pueda salvar bajo la aplicación de los principios de subsanación, integración, entre otros, se evitará la declaración de nulidad.

Por lo tanto, en el caso concreto nada impedía que la demandada podía cuestionar el acto (resolución o actuación) que supuestamente le causaba agravio e incluso en el trámite del proceso podía presentar escritos a fin de defenderse de la demanda, aunque con las limitaciones que correspondan, en consecuencia la nulidad procesal invocada no podía ser amparada al no efectuarse en la primera oportunidad que tenía para hacerlo, así como se determinó que se dispuso de la notificación en el domicilio mencionado por el demandado en la conciliación.

3.3. Sobre si el demandado tiene o no la calidad de poseedor precario

En el caso, la parte demandada, aunque se encontraba en rebeldía, alegó que el bien materia de litis no se encuentra independizado y que en el proceso no le habrían permitido ejercer su derecho de defensa. Por su lado, los demandantes alegaron que tenían derecho a la entrega del predio en razón a que, si bien fueron copropietarios con el demandado, sin embargo, este último vendió su alícuota a los demandantes, por lo que existiría una posesión precaria.

Al respecto, conforme a la regla de la carga probatoria quien afirma hechos debe cumplir con acreditar a través de los medios probatorios que estén a su alcance.

En el caso el demandante alega tener un título para poseer el predio, así debe recordarse que se entiende por título a aquel acto jurídico o circunstancia que justifica el derecho a poseer.

En el caso se tiene que los demandantes acreditan ser propietarios del bien materia de litis, ello se desprende del certificado literal de la partida registral P06041710 del Registro de la Propiedad Inmueble en el cual se tiene a los demandantes como propietarios del bien materia de litis; cabe mencionar que en la partida registral se verifica que el demandado transfirió sus derechos y acciones sobre el inmueble a los demandantes. Por lo que, los demandantes al acreditar ser propietarios del bien materia de litis, en consecuencia, tienen título para poseer el predio materia de litis.

En cuanto al título del demandado, se tiene que este último debe acreditar tener un acto jurídico o circunstancia legal que justifique la posesión del predio materia de litis, caso contrario su posesión estará, en el proceso, de manera precaria.

Antes de analizar el caso concreto del demandado, debe considerarse que en la doctrina se ha establecido qué debe evaluarse en el proceso de desalojo, así se tiene lo siguiente:

El Cuarto Pleno Casatorio señala con acierto que en este caso lo único que debe ser evaluado por el juez es el derecho a poseer del demandante, puesto que las obras ejecutadas por el ocupante y la consecuencia legal de su edificación en el predio deben ser evaluadas en otro proceso a la luz de los artículos 941, 942 y 943 del Código Civil. Con ello se deja por sentado que la presencia de obras no son un obstáculo legal para evaluar el desalojo, el cual debe proceder con prescindencia de las edificaciones. (Del Risco, 2016, p. 9)

En la jurisprudencia, se tiene a la Casación N° 2195-2011-Ucayali - Cuarto Pleno Casatorio Civil la cual refiere que la figura del precario se va a presentar cuando se esté poseyendo sin título alguno, esto es, sin la presencia y acreditación de ningún acto o hecho que justifique al disfrute del derecho. Asimismo, la figura del precario también se configura cuando el título de posesión que ostentaba el demandado haya

fenecido, ello implica al momento de la interposición de la demanda el título (pudiendo ser un acto jurídico o hecho) mediante el cual acreditaba su posesión ha variado, dejando así de justificar su derecho posesorio.

En el caso, conforme a la partida registral del inmueble materia de litis, el demandado si bien anteriormente era copropietario del bien, sin embargo, sus acciones y derechos fueron transferidos a los demandantes, por lo que el demandado ya no cuenta con título que justifique la posesión del predio. Asimismo, el hecho que el bien esté o no independizado ello no otorga un título para poseer el predio al demandado.

Por tanto, de acuerdo con lo anterior, se tiene que el demandado en el presente proceso de desalojo califica como poseedor precario al no tener título que justifique la posesión del predio materia de litis.

IV. POSICIÓN FUNDAMENTADA SOBRE LAS RESOLUCIONES EMITIDAS

4.1. Sobre la Sentencia de primera instancia

El 18.07.2022, el Primer Juzgado declaró: fundada la demanda de desalojo. Se tiene como considerando principal lo siguiente:

- (...) acreditándose entonces que dicho bien resulta ser ajeno al demandado, ya que en el proceso no se cuenta con medio probatorio alguno que justifique su posesión, tampoco se ve de la partida registral N° P06041710 que aún ostente derecho alguno, pues ya no figura como copropietario titular del inmueble sub litis, debiendo finalmente tenerse por cierto lo señalado en la demanda respecto a su ocupación en el inmueble sub litis en calidad de precario, ello en razón a que el demandado ha sido declarado rebelde en el proceso por no haber contestado la demanda, lo cual causa presunción legal relativa sobre la verdad de los hechos expuestos en la demanda.

Al respecto, en el proceso de desalojo se busca determinar si el demandante tiene título para exigir la entrega del predio y si la demandada tiene título que justifique legalmente su posesión. Es por ello que, en doctrina se ha considerado que el desalojo constituye un mecanismo por el cual se busca de forma sumarísima la recuperación de la posesión del predio.

La doctrina afirma sobre el proceso de desalojo y su carácter sumario, lo siguiente:

El desalojo es una acción posesoria en la que se hace efectiva la situación jurídica del poseedor mediato que exige la restitución del bien frente a uno inmediato (art. 586 CPC). Se trata de un instrumento sumario de tutela basado en la reducción de la controversia (cognición limitada a la posesión) y en la abreviación del procedimiento (restricción de prueba, menores trámites). (Gonzales, 2013, p. 18)

Ahora bien, cabe advertir que el título sea del demandante o demandado no es un documento, sino una fuente legal que genera una circunstancia para poseer o un

acto jurídico que relacione al sujeto con el predio. Debe recordarse también que el poseedor precario es aquel que posee sin título o cuando este está fenecido, es decir no genere efectos jurídicos.

Así, en el caso, los demandantes sí acreditaron haber adquirido por compraventa el bien materia de litis, lo que incluso no fue cuestionado por la parte demandada con argumentos suficientes que acrediten, por ejemplo, la existencia de una nulidad manifiesta a fin de destruir el título que tienen los demandantes. No obstante, la parte demandada pudiendo argumentar que tendría título para poseer el predio, no cumple con ello, pues argumenta que el bien no estaría independizado lo que en modo alguno podría justificar la existencia de un título.

En ese contexto, el A Quo resolvió de forma adecuada la litis en tanto que no se observó que la parte demandada haya acreditado la existencia de un título para poseer, por lo que con buen criterio se dispuso a declarar fundada la demanda y se consideró al demandado como poseedor precario.

Por último, cabe referir que la parte demandada al no mostrar título alguno que al menos sea objeto de cuestionamiento en el proceso de desalojo denota que no existía motivos para litigar, lo que implica que debe condenarse a costos y costas del proceso al ser la parte vencida y no estar en un supuesto que lo excluya de dicha condena.

4.2. Sobre la Sentencia de Vista

Con Resol. 25 del 12.04.2023, la Segunda Sala Civil Superior resolvió: confirmar la sentencia de primera instancia que declaró fundada la demanda. Así señaló como argumentos:

- **Primer argumento.-** (...) de los antecedentes del proceso, si bien la parte demandante inicialmente no tuvo el título de propiedad inscrito sobre el predio materia de desalojo; sin embargo, fue posteriormente registrado, amparándose para ello mediante contrato de compraventa con su anterior propietario, donde se aprecia que primigeniamente fue el demandado, quien les transfirió el íntegro de sus

derechos en el inmueble materia de desalojo. Así también, a la fecha ya fue ello registrado conforme se aprecia del asiento N° 00018 de la partida registral N° P06041710.

Al respecto, en efecto los publicitado en los registros públicos se presume válido en tanto que no sea cancelado por la autoridad competente, o en su caso se declare la existencia de una nulidad de acto jurídico manifiesto, lo que no ha ocurrido en el presente caso. Por lo que, se analizó adecuadamente al referir que los demandantes tenían título para exigir la entrega de la posesión del predio materia de litis, ya que los demandantes adquirieron el derecho de propiedad mediante compraventa de derechos y acciones sobre el bien.

En ese sentido, la parte demandante acreditó ser propietaria del bien materia de litis por lo que de acuerdo con la norma procesal (art. 586 CPC) la parte demandante tiene legitimidad para exigir la entrega de la posesión del predio.

- **Segundo argumento.-** (...) Siendo ello así, resulta que el requerimiento de restitución del bien convierte en precario al demandado, por cuanto carece de título de posesión, configurándose el artículo 911° del Código Civil. (...) más aún, no se aprecia documento acreditativo donde haya ejercido la posesión legítima el demandado, y mucho menos la condición de propietario a través del tiempo, además de ello el demandado no cuestiona la titularidad del bien materia de desalojo.

El Ad Quem tuvo un criterio adecuado al aplicar el art. 911 CPC en tanto que el demandado es un poseedor precario, puesto que no tiene título para poseer el predio materia de litis, en tanto que no tenía título que legitime su posesión, más aún si se tiene en cuenta que los derechos y acciones sobre el bien fueron transferidos al demandante mediante compraventa.

Así en el caso, incluso se señala que el bien pertenecería a varios copropietarios, pero que en modo alguno no se refleja un derecho a poseer a favor del demandado, pues el título que tenía anteriormente (como copropietario) lo ha perdido al transferir sus derechos y acciones a los demandantes.

Por tanto, correspondía considerar al demandado como poseedor precario, pues no acredita tener título para poseer el predio materia de litis, pues únicamente ha realizado alegaciones sin sustento probatorio.

- **Tercer argumento.-** En el caso concreto, se aprecia fundamento y razones plausibles expresadas de modo tal que se comprende el proceso racional que ha llevado al magistrado a la estimación de la demanda. Ahora, si la parte recurrente no se encuentra conforme con tales argumentos, el escenario habitual es el recurso de apelación – tal como ha sucedido en este caso – para que el superior en grado revise los argumentos esgrimidos por el juzgado, más ello, no habilita una denuncia genérica de falta de motivación. (...)

Al respecto, el Ad Quem analizó los cuestionamientos del demandado efectuados en su recurso de apelación, respecto a que la sentencia de primera instancia no estaría debidamente motivada, no obstante, se verifica que la sentencia de primera instancia analizó adecuadamente si el demandante tenía título para exigir la entrega de la posesión del bien, incluso verificó que existía copropiedad en el bien (mas no del demandado), asimismo se verificó el lugar en el que se ha ejercido posesión por el demandado a efectos que este último acredite tener un título que justifique su posesión, lo que no le fue posible, puesto que no ofreció ningún medio probatorio que sustente el derecho a poseer el predio materia de litis.

En ese sentido, al analizarse los argumentos referidos por el demandante sobre la existencia de un título, así como se verificó que el demandado no tenía título para poseer, lo que se apreció en función a los medios probatorios ofrecidos por las partes; en consecuencia, la motivación de la sentencia fue adecuada.

Por tanto, fue adecuado la advertencia que se hizo en segunda instancia respecto a que el hecho que los argumentos de la sentencia no coincidan con los referidos por el demandado ello no quiere decir que exista defecto de motivación. En ese sentido la sentencia de vista es conforme a las normas, ya que correspondía desestimar los argumentos del recurso de apelación y en efecto así se hizo en el fallo de segunda instancia, sentencia con el que se tiene conformidad.

V. CONCLUSIONES

Se puede señalar que la parte demandada en el proceso realizó una serie de cuestionamientos al trámite del proceso, entre ellos, solicitó la nulidad de determinados actos procesales; sin embargo, dicho pedido fue desestimado por cuanto no se cumplió con el principio de oportunidad, pues toda nulidad debe ser advertida por la parte agraviada desde el primer momento que se tiene para hacerlo; en el caso no se cumplió con dicho principio. Además, el cuestionamiento de nulidad fue en razón a que las notificaciones no se habrían realizado de manera adecuada conforme a ley, sin embargo, se acreditó que estas se hicieron en el domicilio del demandado.

De otro lado, se tuvo como problema jurídico que la situación de rebeldía no genera indefensión absoluta, pues nada impide que la parte demandada pueda apersonarse al proceso en el momento que lo considere aunque con las restricciones provocadas por su causa, en el caso la parte demandada alegó que el bien no estaría independizado, así como realizó una serie de cuestionamientos procesales (nulidad, oposición, etc.) no obstante en ningún momento acreditó tener medios probatorios que acrediten tener título para poseer el predio materia de litis.

Asimismo, sí está permitido que como título que justifique la posesión se pueda alegar la adquisición del predio como es la compraventa que alegó y acreditó tener los demandantes, por lo que en su calidad de copropietarios se encuentran legitimados para demandar desalojo y exigir la entrega de la posesión del predio a los demandados.

Se debe precisar que de acuerdo con el IV Pleno Casatorio el juez está obligado a valorar los medios probatorios que sustenten que acrediten la existencia de un título, por lo que en el caso se determinó que existe un acto jurídico que permitía considerar a los demandantes como sujetos activos del desalojo.

Por último, las sentencias de ambas instancias fueron conforme al ordenamiento jurídico, al amparar la demanda de desalojo y sobre todo en segunda instancia al desestimar los argumentos de la supuesta motivación defectuosa. Siendo que la parte demandada no cumplió con acreditar que tenía título para poseer el predio, pues sus derechos y acciones fueron enajenados.

VI. BIBLIOGRAFÍA

Arrarte Arisnabarreta, A. M. (1995). Alcances sobre el tema de la nulidad procesal. *Ius Et Veritas*, 6(11), 127-135.

Avendaño, J. & Avendaño, F. (2017). *Derechos Reales*. Colección lo Esencial del Derecho 1. Fondo Editorial PUCP.

Del Risco Sotil, L. F. del. (2016). El desalojo por ocupación precaria a la luz del Cuarto Pleno Casatorio Civil. *Ius Et Veritas*, 24(53), pp. 132-142.

Gonzales, G. H. (2013). *Acción reivindicatoria y desalojo por precario*. <https://dialnet.unirioja.es/descarga/articulo/5475834.pdf>

Hernández, J. (1995). *La nueva regulación de la Nulidad Procesal*. Editorial Forum.

Lama, H. (2013). *Cuarto Pleno Casatorio Civil: la redefinición de desalojo por precario*. Gaceta Jurídica.

Priori Posada, G. (2010). La suspensión del proceso por prejudicialidad en el proceso civil peruano. *Ius Et Veritas*, 20(40), 278-285.

Fuentes legales

- Constitución Política del Perú (1993).
- Código Civil (1984).
- Código Procesal Civil (1993).

VII. ANEXOS

- Demanda.
- Saneamiento procesal.
- Solicitud de nulidad procesal.
- Sentencia de primera instancia.
- Recurso de apelación.
- Sentencia de vista.
- Resolución de Ejecutoria.



PODER JUDICIAL

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

*Excmo. Jueces
Poder Judicial
25/*

5705-2021 / Desalojo

2 de 15

Se trata del expediente 05705-2021-0-0412-JR-CI-01, seguido por [REDACTED] y [REDACTED] en contra de [REDACTED] sobre DESALOJO.

SEGUNDO.- OBJETO DE LA ALZADA.

Viene en alza el recurso de apelación deducido y fundamentado por el demandado [REDACTED], el cual ha sido interpuesto dentro del plazo de ley¹, con los fundamentos de hecho y derecho que el impugnante esgrime a su favor²; en contra de la sentencia N° 149-2022 de fecha dieciocho de julio de dos mil veintidós, que declara FUNDADA la demanda interpuesta por [REDACTED] y [REDACTED], en contra de [REDACTED], sobre proceso de DESALOJO; en consecuencia, ordena al demandado que desocupe y entregue a los demandantes parte del bien inmueble ubicado en ampliación Paucarpata, manzana P, lote 13, distrito de Paucarpata, provincia y departamento de Arequipa, siendo los ambientes a restituir los ambientes ubicados en el segundo y tercer piso (tercer piso consta de casa prefabricada), siendo que el inmueble a restituir forma parte de uno de mayor extensión que se encuentra inscrito en la partida registral N° P06041710 del registro de la propiedad inmueble de la zona registral N° XII - sede Arequipa, inmueble que colinda por el frente con la avenida Jesús. Con costas y costos del proceso a favor de la parte demandante y a cargo del demandado.

TERCERO.- ITER PROCESAL DE LA APELACIÓN.

Concedido el recurso impugnatorio, mediante resolución N° 20 de fecha 26 de julio de dos mil veintidós, a favor de la parte demandada antes señalada; recibidos los mismos, mediante resolución N° 21 (UNO-2SC) de fecha diecinueve de setiembre de dos mil veintidós se señaló vista para la causa, a la cual concurrió el abogado de la parte demandante y demandada; en la diligencia de apelación se recabó los informes orales, quedando el proceso al voto ante la sala superior; colegiado conformado por los jueces superiores René Cervantes López, quien la preside, César Augusto de la Cuba Chirinos, a quien se encargó la ponencia; y, Carlos Polanco Gutiérrez; producida la deliberación y votación conforme a ley.

II. PARTE CONSIDERATIVA.

CONSIDERANDO:

¹ El recurso impugnatorio fue interpuesto dentro del plazo que establece el artículo 556° del código procesal civil, que precisa que el plazo para interponer apelación de sentencia en proceso sumarísimo es de tres días.
² El artículo 366° del código procesal civil prescribe "El que interpone apelación debe fundamentarla, indicando el error de hecho o de derecho incurrido en la resolución, precisando la naturaleza del agravio y sustentando su pretensión impugnatoria"; asimismo, el artículo 367° del acotado código señala "La apelación se interpone dentro del plazo legal ante el Juez que expidió la resolución impugnada, acompañando el recibo de la tasa judicial respectiva cuando ésta fuera exigible. La apelación o adhesión que no acompañen el recibo de la tasa, se interpongan fuera del plazo, que no tengan fundamento o no precisen el agravio, serán de plano declaradas inadmisibles o improcedentes, según sea el caso (...)".



PODER JUDICIAL

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

*Argumentos
fundamentales
252*

5705-2021 / Desalojo

3 de 15

PRIMERO. - PREMISAS NORMATIVAS.

1.1. El inciso 3) del artículo 139° de la Constitución Política del Estado, consagra el derecho al debido proceso y la tutela jurisdiccional efectiva.

1.2. Asimismo, el inciso 5) del mismo artículo 139° de la Constitución Política establece “*Son principios y derechos de la función jurisdiccional: (...) la motivación escrita de las resoluciones judiciales en todas las instancias, excepto los decretos de mero trámite con mención expresa de la ley aplicable y de los fundamentos de hechos en que se sustentan (...)*”.

1.3. El artículo 586° del código procesal civil, sobre los sujetos activo y pasivo en el desalojo establece “*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 subarrendatario, el precario o cualquier otra persona a quien le es exigible la restitución*”.

1.4. El artículo 911° del código civil establece “*La posesión precaria es la que se ejerce sin título alguno o cuando el que se tenía ha fenecido*”.

1.5. La casación N° 1498-2000/Lima señala “*(...) [...] Cuando se demanda el desalojo por precario el artículo novecientos once [del C.C.] [...] debe concordarse con los artículos ciento noventa y seis y quinientos ochenta y seis del Código Procesal Civil, de donde resulta que aquel que demanda deberá acreditar su calidad de propietario y aquel que es demandado demostrar tener un título por el cual ejerce la posesión para desvirtuar la demanda*”.

SEGUNDO.- PRECISIONES PREVIAS.

2.1. **Del deber de motivación de las resoluciones judiciales.** El deber de motivación de las resoluciones judiciales no está sujeta a una determinada extensión de la motivación, en tanto que exista fundamentación jurídica, congruencia entre lo pedido y lo resuelto, además que exprese una suficiente justificación de la decisión adoptada; asimismo, este deber no exige que de manera pormenorizada, todas las alegaciones que las partes formulen dentro del proceso, sean objeto de un pronunciamiento expreso y detallado, en ese sentido el Tribunal Constitucional, se ha pronunciado señalando que “*(...) Como se sabe, la necesidad de que las resoluciones judiciales sean motivadas es un principio que informa el ejercicio de la función jurisdiccional y, al mismo tiempo, se erige como un derecho constitucional de los justiciables. Mediante ella, por un lado, se garantiza que las labores destinadas a impartir justicia se lleven a cabo de conformidad con la Constitución y las leyes (artículo 138 de la Constitución) y, por otro, que los justiciables puedan ejercer de manera efectiva su derecho de defensa. Así, y en relación con el derecho a la debida motivación de las resoluciones, este Tribunal ha precisado que “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 que, por sí misma, exprese una suficiente*



PODER JUDICIAL

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

*Donato
Encuentros
253*

5705-2021 / Desalojo

4 de 15

*justificación de la decisión adoptada, aún si esta es breve o concisa" (Sentencia 1291-2000-AA, fundamento 2). (...)*³.

2.2. Respecto al pronunciamiento de la sala superior civil. Conforme a lo previsto por el artículo 364° del código procesal civil *"El recurso de apelación tiene por objeto que el órgano jurisdiccional superior examine, a solicitud de parte o de tercero legitimado, la resolución que les produzca agravio, con el propósito de que sea anulada o revocada, total o parcialmente"*; siendo que por mandato del artículo 370° del código adjetivo *"El juez superior no puede modificar la resolución impugnada en perjuicio del apelante, salvo que la otra parte también haya apelado o se haya adherido o sea un menor de edad. Sin embargo, puede integrar la resolución apelada en la parte decisoria, si la fundamentación aparece en la parte considerativa. Cuando la apelación es de un auto, la competencia del superior sólo alcanza a éste y a su tramitación"*, entonces, no podrá efectuarse una revisión total de la impugnada, sino sólo de aquellos aspectos que han sido objeto de cuestionamiento mediante el recurso impugnatorio, a excepción del caso cuya finalidad es verificar las nulidades absolutas o sustanciales que no hayan sido advertidas por las partes, ello de conformidad al principio de congruencia recursal.

Debe de considerarse que la apelación no constituye una renovación del proceso o reiteración de su trámite o un *novum iudicium*, sino que representa su revisión. Así, la apelación supone el examen de los resultados de la instancia y no un juicio nuevo; en virtud de dicho recurso no se repiten los trámites del proceso principal, sino que se llevan a cabo otros notoriamente diferenciados y dirigidos a verificar la conformidad de los resultados de la instancia primigenia con lo previsto en el ordenamiento jurídico y lo actuado y probado en el proceso. De esta manera el superior jerárquico examina la decisión judicial que se pone a su consideración haciendo uso de los elementos incorporados al proceso en su instancia originaria (y en determinados casos especiales, de aquellos introducidos en la segunda instancia), pero no revisando ésta en su integridad, sino en lo estrictamente necesario.

TERCERO.- DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO DE PRONUNCIAMIENTO.

3.1. En materia recursiva se establece el principio de limitación, dado que la impugnación confiere al tribunal revisor competencia solamente para resolver la materia impugnada; ello sin perjuicio de los vicios insubsanables que generen nulidad de actuados, lo cual puede ser declarado aun de oficio por la sala superior.

3.2. El demandado solicita la revocatoria de la resolución apelada y se ordene quede sin efecto el proceso de desalojo por ocupación precaria presentada por el demandante, y alternativamente la nulidad de la recurrida y retrotraer el proceso hasta el acto procesal declarado nulo como es la notificación de la resolución N° 01; sustenta su análisis en los siguientes extremos: a) ausencia de

³ Ver STC N° 0893/2020, recaída en el expediente N° 1 899-2017-PA/TC, en su fundamento jurídico 3.



PODER JUDICIAL

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

5705-2021 / Desalojo

5 de 15

*Documento
inverificable
ASY*

debida motivación, fundamentación y notificación, b) interés para ejercitar el derecho de acción o de contradicción; y, c) determinar si correspondería declarar la nulidad de todo lo actuado.

CUARTO. - ANÁLISIS JURÍDICO Y FÁCTICO DEL CASO CONCRETO.

De los agravios de apelación

4.1. Indica el apelante que la sentencia recurrida no se encuentra debidamente motivada y/o fundamentada, conforme lo exige la normatividad procesal, se le ha negado el derecho constitucional tanto a la tutela jurisdiccional efectiva como el derecho de defensa, derecho del debido proceso y contradicción, omite tener en cuenta lo establecido en el artículo VI título preliminar del código civil, el intereses para ejercitar el derecho de acción o de contradicción se funda en la necesidad de obtener tutela jurídica efectiva del poder jurisdiccional como único medio para solucionar el conflicto de intereses o situación incierta. El derecho a de ser debidamente notificado relacionado con el derecho de defensa y debido proceso previsto en los numerales 3 y 14 del artículo 139° de la constitución política del Perú.

4.2. Añade que se evidencia la vulneración al derecho a la defensa, al debido proceso, al no haber sido notificado con la resolución N° 01 que admite la demanda y las resoluciones 02, 03, 05, 06, 07 y 08, siendo así la sentencia apelada deviene en nulo. Se han efectuado notificaciones defectuosas conforme se desprende de la cédula de notificación de fojas 51, la misma que presuntamente fue entregada en el bien inmueble ubicado en avenida Jesús N° 2502, segundo piso, Ampliación Paucarpata (Pueblo Joven Ampliación Paucarpata manzana P lote 13 del distrito de Paucarpata provincia y departamento de Arequipa), la apelada ha omitido valorar y considerar el domicilio real signado en el documento nacional de identidad de la parte demandada, ha omitido valorar y considerar el domicilio consignado del demandado en el testimonio de escritura pública de compraventa celebrado el 12.09.2018, en la que [REDACTED] tiene como domicilio avenida Jesús Nro. 2502 distrito de Paucarpata, provincia de Arequipa, así los cargos de notificaciones de las resoluciones 01, 02, 03, 06, 07, 08 han sido dejadas bajo puerta, la dirección no corresponde al demandante, el cargo de la notificación de la resolución N° 01 se consigna el suministro N° 429532, siendo el correcto suministro N° 63614.

4.3. Indica vulneración al derecho a la defensa y debido proceso, a pesar de haberse opuesto a los dispuesto en la resolución 12 de fecha veintinueve de abril del dos mil veintidós en el extremo que reprograma la realización de la inspección judicial en audiencia especial a llevarse a cabo el día veintidós de junio, en razón a que la resolución N° 11 de fecha veintiuno de abril del dos mil veintidós no ha quedado consentida al haber sido impugnada oportunamente, máxime si se tiene en cuenta la nulidad es de todo lo actuado y comprende la resolución N°8 de fecha veintiuno de marzo del año dos mil veintidós y su acto de notificación.



PODER JUDICIAL

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

*Luzmila
Cimentante
255*

5705-2021 / Desalojo

6 de 15

4.4. Por consiguiente, la facultad de administrar justicia en el proceso iniciado con vulneración del derecho a la defensa del debido proceso, impidió una correcta administración de justicia.

4.5. Cuestiona el extremo del primer y segundo considerando de la recurrida, cuyo primer considerando señala “1. Conforme lo dispuesto por el artículo 585 del Código Procesal Civil en concordancia con lo dispuesto por el artículo 586 del mencionado Código, la restitución de un predio puede ser demandado por el propietario, arrendador, administrador y todo aquel que considere que tiene derecho a la restitución de un predio y pueden ser demandados el arrendatario, el subarrendatario, el precario o cualquier otra persona a quien se le exige la restitución”; sin embargo, en caso de autos, no se ha permitido ejercer mi derecho a la defensa y acreditar la condición por la cual permanezco en el inmueble. En cuanto al segundo considerando señala “2. Conforme lo dispuesto por el artículo 911 del Código Procesal Civil, la posesión precaria es la que se ejerce sin título alguno o cuando el que se tenía ha fenecido, y según la doctrina jurisprudencial vinculante establecida a través del IV Pleno Casatorio Civil: “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”; sin embargo, no le ha permitido ejercer su derecho de defensa e indicar y/o acreditar su condición y protección.

4.6. Cuestiona el extremo del tercer y cuarto considerando de la recurrida, que precisa “3: Conforme lo dispuesto por el artículo 196 del Código Procesal Civil, la carga de probar corresponde a quien afirma hechos que configuran su pretensión, o a quien los contradice alegando nuevos hechos; es decir, “que quien tiene la carga de la titularidad de la carga de la prueba es la parte que persigue los efectos jurídicos en función a los hechos que sustentan su pretensión. 4. lo dispuesto por el artículo 197 del Código Procesal Civil, todos los medios probatorios son valorados por el Juez en forma conjunta, utilizando su apreciación razonada, sin embargo, en la resolución solo serán expresadas las valoraciones esenciales y determinantes que sustenten su decisión”. Indica que además que no le ha permitido ejercer su derecho de defensa, no se le ha permitido contradecir ni acreditar su pretensión, ofrecer medio probatorio que acredite su pretensión, evidenciado vulneración al debido proceso.

4.7. Cuestiona el extremo del quinto considerando de la recurrida “5. En audiencia se fijó los siguientes hechos materia de prueba 1) Verificar si efectivamente el demandado está ocupando el segundo y tercer piso del inmueble objeto de restitución y específicamente verificar los ambientes respecto de los cuales se está solicitando la restitución.”. En el caso de autos, no se puede sostener que viene ocupando el segundo y tercer nivel del inmueble, si se tiene en cuenta que el inmueble no se encuentra subdividido y/o independizado, tampoco puede afirmarse que al demandado le corresponde ambos niveles, máxime si el demandante viene ocupando el sótano y parte del primer piso. Y por otro lado se sostiene “haber 2) verificado si el demandado tiene algún título que justifique su ocupación respecto del segundo y tercer piso del inmueble sublitis”; sin embargo, en caso de autos y además de no haber permitido ejercer su derecho a la defensa, no le ha permitido justificar su ocupación y/o condición.



PODER JUDICIAL

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

5705-2021 / Desalojo

7 de 15

*Documentos
vinculados
aSB*

4.8. Por otro lado, cuestiona el extremo sostenido en el sexto y séptimo considerando de la sentencia, el que se precisa “Con el certificado literal de la partida registral N° P06041710 del Registro de la Propiedad Inmueble de la Zona Registral N° XII - Sede Arequipa [pp. 4-27], se acredita la calidad de **copropietarios** que tienen los demandantes [REDACTED] [REDACTED] respecto del bien inmueble ubicado en Ampliación Paucarpata, manzana P, lote 13, distrito de Paucarpata, provincia y departamento de Arequipa; calidad que fue adquirida en virtud a la compraventa de derechos y acciones que efectuará con el anterior copropietario (demandado [REDACTED]), título inscrito y que se aprecia de los asientos 18 y 19 [pp. 22-23] de la referida partida registral; en consecuencia, **ha quedado plenamente acreditada la calidad de copropietarios** que tienen los demandantes [REDACTED] y [REDACTED] [REDACTED] respecto del bien inmueble materia de desalojo, ello en concurrencia con los copropietarios [REDACTED] [REDACTED] Sotomayor [p. 4]; por tanto, conforme lo dispuesto en el artículo 923 del Código Civil, concordado con el artículo 979 del mismo cuerpo legal, y artículo 65 del Código Procesal Civil, los copropietarios pueden promover acciones que les permitan usar, disfrutar, disponer y reivindicar su bien y a su vez puede promover las acciones posesorias para reivindicar el bien”. Séptimo: Respecto al desalojo que solicitan los demandantes en su calidad de copropietarios del inmueble, se debe precisar que los ambientes a desocupar, por parte del demandado, son el segundo y tercer piso del inmueble ubicado en Ampliación Paucarpata, manzana P, lote 13, distrito de Paucarpata, inmueble que colinda por el frente con la Av. Jesús, ello conforme lo han precisado los demandantes en su escrito de demanda y que además se ha identificado y verificado con la inspección judicial efectuada con fecha 22 de junio de 2022, ya que conforme se aprecia de la grabación en DVD de fojas 162 y fotografías de fojas 160-161, se visualizan los ambientes que pretenden los demandantes en calidad de copropietarios, siendo el primer piso una ferretería que ya poseen los demandantes y sobre dicho ambiente se aprecia una construcción de material noble, y en el tercer piso una casa prefabricada, siendo estos últimos ambientes los que son objeto de desalojo”; sin embargo, en el caso de autos y además de no haber permitido ejercer su derecho a la defensa, es menester señalar que el inmueble no se encuentra subdividido o independizado. Tampoco puede establecerse unilateralmente que el segundo y tercer piso del inmueble, les corresponde a los demandantes hasta que no se apruebe por los copropietarios la subdivisión e independización por secciones y que guarde estricta proporción entre los derechos y acciones adquiridas que les corresponda a cada propietario.

4.9. Finalmente, el extremo sostenido en el octavo considerando de la sentencia en el extremo que refiere “Respecto a la calidad de **precario** del demandado [REDACTED], debe tenerse en cuenta que, si bien antes de la compraventa el referido demandado tenía la calidad de copropietario del inmueble sub litis, dicho título ha **fenecido** al efectuar la compra venta de sus derechos en favor de los hoy demandantes, pues conforme se ve de los asientos 18 y 19 de la partida registral N° P06041710, se precisa que los señores [REDACTED] [REDACTED] han adquirido los derechos que sobre el predio inscrito en la referida partida le



PODER JUDICIAL

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

*Lozano
Cuentas
257*

5705-2021 / Desalojo

8 de 15

pertenecían a [REDACTED] en mérito a la compraventa que consta en la escritura pública N° 4184 de fecha 12 de setiembre de 2019 [pp. 28-29]; acreditándose entonces que dicho bien resulta ser ajeno al demandado [REDACTED] ya que en el proceso no se cuenta con medio probatorio alguno que justifique su posesión, tampoco se ve de la partida registral N° P06041710 que aún ostente derecho alguno, pues ya no figura como copropietario titular del inmueble sub litis, debiendo finalmente tenerse por cierto lo señalado en la demanda respecto a su ocupación en el inmueble sub litis en calidad de precario, ello en razón a que el demandado ha sido declarado rebelde en el proceso por no haber contestado la demanda, lo cual causa presunción legal relativa sobre la verdad de los hechos expuestos en la demanda, ello conforme lo prevé el artículo 461 del Código Procesal Civil; sin embargo, en el caso de autos y además de no haber permitido ejercer su derecho a la defensa y haber vulnerado el derecho al debido proceso, que a pesar de haber solicitado la nulidad de todo lo actuado hasta el acto de notificación de la resolución N° 01 que admite la demanda y demás actos procesales y que aún sigue en curso, no se puede afirmar ni mucho menos tener por cierto lo sostenido en la demanda y presumir como verdad los hechos cuando de por medio hay una vulneración de derecho de defensa y debido proceso, la cual debe ser sancionada con la nulidad de todo lo actuado.

Argumentación de la recurrida

4.10. En la sentencia recurrida, el señor magistrado razona "(...) Desalojo y posesión precaria:

1. Conforme lo dispuesto por el artículo 585 del Código Procesal Civil en concordancia con lo dispuesto por el artículo 586 del mencionado Código, la restitución de un predio puede ser demandado por el propietario, arrendador, administrador y todo aquel que considere que tiene derecho a la restitución de un predio y pueden ser demandados el arrendatario, el subarrendatario, el precario o cualquier otra persona a quien se le exige la restitución. **2.** Conforme lo dispuesto por el artículo 911 del Código Procesal Civil, la posesión precaria es la que se ejerce sin título alguno o cuando el que se tenía ha fenecido, y según la doctrina jurisprudencial vinculante establecida a través del IV Pleno Casatorio Civil: "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". Carga y valoración de la prueba:

3. Conforme lo dispuesto por el artículo 196 del Código Procesal Civil, la carga de probar corresponde a quien afirma hechos que configuran su pretensión, o a quien los contradice alegando nuevos hechos; es decir, "que quien tiene la carga de la titularidad de la carga de la prueba es la parte que persigue los efectos jurídicos en función a los hechos que sustentan su pretensión". **4.** Conforme lo dispuesto por el artículo 197 del Código Procesal Civil, todos los medios probatorios son valorados por el Juez en forma conjunta, utilizando su apreciación razonada, sin embargo, en la resolución solo serán expresadas las valoraciones esenciales y determinantes que sustenten su decisión.

Análisis sobre el fondo de asunto: **5.** En audiencia se fijó los siguientes hechos materia de prueba **1)** Verificar si efectivamente el demandado está ocupando el segundo y tercer piso del inmueble objeto de restitución y específicamente verificar los ambientes respecto de los cuales se está solicitando la restitución. **2)** Verificar si el



PODER JUDICIAL

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

*Lorenzo
Luis
258*

5705-2021 / Desalojo

9 de 15

demandado tiene algún título que justifique su ocupación respecto del segundo y tercer piso del inmueble sublitis. 6. Con el certificado literal de la partida registral N° P06041710 del Registro de la Propiedad Inmueble de la Zona Registral N° XII - Sede Arequipa [pp. 4-27], se acredita la calidad de **copropietarios** que tienen los demandantes [REDACTED] respecto del bien inmueble ubicado en ubicado en Ampliación Paucarpata, manzana P, lote 13, distrito de Paucarpata, provincia y departamento de Arequipa; calidad que fue adquirida en virtud a la compraventa de derechos y acciones que efectuará con el anterior copropietario (demandado [REDACTED]), título inscrito y que se aprecia de los asientos 18 y 19 [pp. 22-23] de la referida partida registral; en consecuencia, **ha quedado plenamente acreditada la calidad de copropietarios** que tienen los demandantes [REDACTED]

respecto del bien inmueble materia de desalojo, ello en concurrencia con los copropietarios [REDACTED]

[REDACTED]
Sotomayor [p. 4]; por tanto, conforme lo dispuesto en el artículo 923 del Código Civil, concordado con el artículo 979 del mismo cuerpo legal, y artículo 65 del Código Procesal Civil, los copropietarios pueden promover acciones que les permitan usar, disfrutar, disponer y reivindicar su bien y a su vez puede promover las acciones posesorias para reivindicar el bien. 7. Respecto al desalojo que solicitan los demandantes en su calidad de copropietarios del inmueble, se debe precisar que los ambientes a desocupar, por parte del demandado, son el segundo y tercer piso del inmueble ubicado en Ampliación Paucarpata, manzana P, lote 13, distrito de Paucarpata, inmueble que colinda por el frente con la Av. Jesús, ello conforme lo han precisado los demandantes en su escrito de demanda y que además se ha identificado y verificado con la inspección judicial efectuada con fecha 22 de junio de 2022, ya que conforme se aprecia de la grabación en DVD de fojas 162 y fotografías de fojas 160-161, se visualizan los ambientes que pretenden los demandantes en calidad de copropietarios, siendo el primer piso una ferretería que ya poseen los demandantes y sobre dicho ambiente se aprecia una construcción de material noble, y en el tercer piso una casa prefabricada, siendo estos últimos ambientes los que son objeto de desalojo. 8. Respecto a la calidad de **precario** del demandado [REDACTED], debe tenerse en cuenta que, si bien antes de la compraventa el referido demandado tenía la calidad de copropietario del inmueble sub litis, dicho título ha **fenecido** al efectuar la compra venta de sus derechos en favor de los hoy demandantes, pues conforme se ve de los asientos 18 y 19 de la partida registral N° P06041710, se precisa que los señores [REDACTED] y [REDACTED] han adquirido los derechos que sobre el predio inscrito en la referida partida le pertenecían a [REDACTED] en mérito a la compraventa que consta en la escritura pública N° 4184 de fecha 12 de setiembre de 2019 [pp. 28-29]; acreditándose entonces que dicho bien resulta ser ajeno al demandado [REDACTED], ya que en el proceso no se cuenta con medio probatorio alguno que justifique su posesión, tampoco se ve de la partida registral N° P06041710 que aún ostente derecho alguno, pues ya no figura como copropietario titular del inmueble sublitis, debiendo finalmente tenerse por cierto lo señalado en la demanda respecto a su ocupación en el inmueble sub litis en calidad de precario, ello en razón a que el demandado ha sido declarado rebelde en el proceso por no haber contestado la demanda, lo cual causa presunción legal relativa



PODER JUDICIAL

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

10 de 15

5705-2021 / Desalojo

sobre la verdad de los hechos expuestos en la demanda, ello conforme lo prevé el artículo 461 del Código Procesal Civil. (...)”.

Del título de los demandantes sobre el bien inmueble

4.11. En cuanto a lo señalado por los demandantes [REDACTED] y [REDACTED] conforme se tiene de su demanda [VER FOLIO 39 A 47], indican que son copropietarios del inmueble ubicado en pueblo joven Ampliación Paucarpata manzana P, lote 13, del distrito de Paucarpata, provincia y departamento de Arequipa, junto a [REDACTED], conforme se acredita de la ficha registral P06041710 [VER FOLIO 26].

4.11.1. Ahora bien, la acción de desalojo tiene por finalidad expulsar al ocupante del inmueble, sin título o precario, por las causas establecidas en la ley, teniendo como objeto el reponer en la posesión a su dueño o a quien tiene derecho a él. Así “(...) *El desalojo es una pretensión de orden personal, tendiente a recuperar el uso y gozo de un bien inmueble que se encuentra ocupado por quien carece de título para ello, sea por tener una obligación exigible de restituirlo o por revestir el carácter de un simple precario* (...)”⁴.

4.11.2. El IV pleno casatorio supremo civil de la Corte Suprema de Justicia de la República, de fecha 13 de agosto de 2012 – casación N° 2195-2011/Ucayali, publicado el 14 de agosto de 2013 – señala que la figura del precario sin título se presenta, según el fundamento jurídico 56 “(...) *En efecto, la no existencia de un título o el fenecimiento del que se tenía – con el cual justificaba su posesión el demandado- se puede establecer como consecuencia de la valoración de las pruebas presentadas, de dicha valoración es que surge en el juez la convicción de la no existencia de título o que el acto jurídico que lo originó contiene algún vicio que lo invalida, como es una nulidad manifiesta prevista por alguna de las causales del artículo 219° del Código Civil, o en todo caso, cuando siendo válido el negocio jurídico, éste ha dejado de surtir efectos por alguna causal de resolución o rescisión, pero sin que el juez del desalojo se encuentre autorizado para declarar la invalidez, nulidad, ineficacia, etc. de dicho acto jurídico, por cuanto ello corresponde al juez donde se discuta tal situación* (...)” [ÉNFASIS NUESTRO].

4.11.3. Asimismo, en el fundamento 59 se señala “(...) *Dentro de esta línea de interpretación corresponde establecer, concordantemente, en cuanto al artículo 586° del Código Procesal Civil, que el sujeto que goza de legitimación para obrar activa no sólo puede ser el propietario, sino también, el administrador y todo aquel que considere tener derecho a*

⁴ LEDESMA NARVAÉZ, Marianella. Comentarios al código procesal civil, tomo II, editorial Gaceta Jurídica, año 2008, Lima – Perú, página 961.

*Loisinto
Encuentros
259*



PODER JUDICIAL

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

*Lo solicitado
resulta
260*

5705-2021 / Desalojo

11 de 15

la restitución de un predio, con lo cual se colige que el desalojo por ocupación precaria no exige de modo alguno que deba ser incoado únicamente por quien ostenta la propiedad del bien, dado que además de éste, se encuentran legitimados los otros sujetos Mencionados, quienes resultan tener calidad para solicitar la entrega en posesión del inmueble, con lo cual cobra fuerza lo dicho respecto al artículo 585°, en cuanto a que el término "restitución" se debe entender en un sentido amplio y no restringido. Quedando entendido que la probanza de la legitimidad para obrar activa estará referida al supuesto que alegue la parte actora (propietario, administrador o que idóneamente consideren el derecho a la restitución del bien) (...)" [ÉNFASIS NUESTRO].

4.11.4. Finalmente, en el fundamento 68 se recomienda "(...) Estando a lo señalado, y a la alta incidencia de declaraciones de Improcedencia de las demandas de desalojo por precario, resulta necesario que los jueces de toda la República, teniendo en cuenta los criterios establecidos en la presente sentencia, en estricto respeto del derecho a la Tutela Jurisdiccional Efectiva, eviten emitir sentencias inhibitorias, recomendándosele, resuelvan sobre el fondo, pronunciándose por la fundabilidad o no de la pretensión planteada (...)" [ÉNFASIS NUESTRO].

4.12. Siendo ello así, de los antecedentes del proceso, si bien la parte demandante inicialmente no tuvo el título de propiedad inscrito sobre el predio materia de desalojo; sin embargo, fue posteriormente registrado, amparándose para ello mediante contrato de compraventa con su anterior propietario, donde se aprecia que primigeniamente fue el demandado [REDACTED], quien les transfirió el íntegro de sus derechos en el inmueble materia de desalojo. Así también, a la fecha ya fue ello registrado conforme se aprecia del asiento N° 00018 de la partida registral N° P06041710 [VER FOLIOS 22].

4.13. Se advierte también, que hay una copropiedad conformada por los demandantes [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED] conforme el asiento 00021 [VER FOLIO 25]; lo que los legitima como los actuales titulares del bien materia de desalojo.

4.14. Siendo ello así, resulta que el requerimiento de restitución del bien convierte en precario al demandado, por cuanto carece de título de posesión, configurándose el artículo 911° del código civil establece "*La posesión precaria es la que se ejerce sin título alguno o cuando el que se tenía ha fenecido*", más aún, no se aprecia documento acreditativo donde haya ejercido la posesión legítima el demandado, y mucho menos la condición de propietario a través del tiempo, además de ello el



PODER JUDICIAL

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

*Lorenzo
Prentiss
26)*

5705-2021 / Desalojo

12 de 15

demandado no cuestiona la titularidad del bien materia de desalojo, en ese sentido, la Corte Suprema de Justicia de la República en la casación N° 1498-2000/Lima⁵ ha señalado “(...) [...] *Cuando se demanda el desalojo por precario el artículo novecientos once [del C.C.] [...] debe concordarse con los artículos ciento noventa y seis y quinientos ochenta y seis del Código Procesal Civil, de donde resulta que aquel que demanda deberá acreditar su calidad de propietario y aquel que es demandado demostrar tener un título por el cual ejerce la posesión para desvirtuar la demanda*”.

Ausencia debida motivación, fundamentación y notificación.

4.15. Por otra parte, el apelante sostiene que la recurrida no se encuentra debidamente motivada. Al respecto, es menester considerar que el derecho de debido proceso consagrado en el numeral 3) del artículo 139° de la Constitución Política, está concebido como el cumplimiento de las garantías, requisitos y normas de orden público que deben observarse en las instancias procesales, a fin de que las personas estén en condiciones de defender adecuadamente sus derechos ante cualquier acto que pueda afectarlo.

4.16. El referido derecho, comprende a su vez, el derecho a la tutela judicial efectiva, el cual se materializa – entre otros actos procesales del juez – en la expedición de las distintas resoluciones o la sentencia, en las cuales se plasmen los fundamentos y razones que conllevan a la decisión adoptada; por lo que la justificación y fundamentación de las resoluciones es un requisito importante para la validez de la decisión judicial.

4.17. En este sentido, el Tribunal Constitucional en la STC N° 1230-2002-PHC/TC sobre la motivación en las decisiones judiciales señala “(...) *garantiza que los jueces, cualquiera sea la instancia a la que pertenezcan expresen el proceso mental que los ha llevado a decidir una controversia asegurando que el ejercicio de la potestad de administrar justicia se haga con sujeción a la constitución y a la ley; pero también con la finalidad de facilitar un adecuado ejercicio del derecho a la defensa de los justiciables (...)*”; proceso mental que no es más que, el razonamiento que lo lleva a enunciar los motivos de su decisión, es decir, brinda las razones fundamentadas que lo conllevan a tomar una determinada decisión.

4.18. En relación con los vicios de motivación o razonamiento, pueden ser controlados en la etapa impugnativa; verificando si existen o no defectos graves de motivación. Al efecto, en el fundamento jurídico cuatro de la STC N° 911/2021 recaída en el expediente N° 2075-2021-PA/TC se señaló “(...) *La motivación debida de una resolución judicial, como ha sostenido este Tribunal en su jurisprudencia, supone la presencia de ciertos elementos mínimos en la presentación que el juez hace de las razones que permiten sustentar la decisión adoptada. En primer lugar, la coherencia interna, como un elemento que permite verificar si aquello que se decide se deriva de las premisas establecidas por el propio juez en su fundamentación. En segundo lugar, la justificación de las premisas externas, como un elemento que permite apreciar si las afirmaciones*

⁵ Publicado en el diario oficial El Peruano el 30 de enero de 2001, páginas 6848-6849.



PODER JUDICIAL

CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE AREQUIPA SEGUNDA SALA CIVIL

5705-2021 / Desalojo

13 de 15

*Argumentos
presentados
26/2*

sobre hechos y sobre el derecho hechas por el juez se encuentran debidamente sustentadas en el material normativo y en las pruebas presentadas por el juez en su resolución. En tercer lugar, la suficiencia, como un elemento que permite apreciar si el juez ha brindado las razones que sustenten lo decidido en función de los problemas relevantes determinados por el juez y necesarios para la solución del caso. En cuarto lugar, la congruencia, como un elemento que permite observar si las razones expuestas responden a los argumentos planteados por las partes. Finalmente, la cualificación especial, como un elemento que permite apreciar si las razones especiales que se requieren para la adopción de determinada decisión se encuentran expuestas en la resolución judicial en cuestión (...)".

4.19. En el caso concreto, se aprecia fundamento y razones plausibles expresadas de modo tal que se comprende el proceso racional que ha llevado al magistrado a la estimación de la demanda. Ahora, si la parte recurrente no se encuentra conforme con tales argumentos, el escenario habitual es el recurso de apelación – tal como ha sucedido en este caso – para que el superior en grado revise los argumentos esgrimidos por el juzgado, más ello, no habilita una denuncia genérica de falta de motivación. Encontramos entonces infundado dicho argumento impugnativo.

4.20. Respecto a que se vulnera el derecho de estar debidamente notificado, hace también referencia que no se le notificó en su domicilio real, conforme la dirección de su documento nacional de identidad y del contrato suscrito con los demandantes. No obstante, estos argumentos como se aprecia de los actuados son los mismos que se ha esgrimido en su escrito de apelación contra la resolución N° 11 de fecha 21 de abril de dos mil veintidós, emitida por el juez de primera instancia y venida en grado de apelación [VER FOJAS 122 A 134].

4.21. Sobre la base de lo expuesto, no cabría un nuevo pronunciamiento por parte del colegiado superior respecto de tales agravios, ya que sus alegaciones son similares a su escrito de impugnación de la resolución N° 11, sobre el cual esta sala superior emitió pronunciamiento confirmando la improcedencia de la nulidad solicitada, siendo ello así este colegiado considera que se aplicó correctamente el inciso 4) del artículo 51° del código procesal civil que prescribe que son facultades del juez "(...) *Rechazar liminarmente el pedido que reitera otro propuesto por cualquier litigante y por la misma razón, o cuando a pesar de fundarse en razón distinta, este pudo ser alegado al promoverse al anterior (...)*".

4.22. Respecto de los fundamentos del apelante, en cuanto a los considerandos primero, segundo, tercero, cuarto, quinto, sexto, séptimo y octavo, hace una recopilación de los sustentos de los considerandos de la sentencia apelada, y se aprecia de sus fundamentos que vuelve repetir en cada uno de ellos, que se ha vulnerado el derecho de defensa, se le ha negado su derecho de contradicción y de ofrecer medios probatorios; al respecto, se advierte que se vuelve a fundamentar conforme la apelación de la resolución N° 11, es decir, se configura nuevamente el supuesto de improcedencia del inciso 4) del artículo 51° del código procesal civil.



PODER JUDICIAL

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

5705-2021 / Desalojo

14 de 15

*Lorenzo
Moreno
263*

4.23. Sin perjuicio de lo señalado anteriormente, el demandado ha sido declarado rebelde como se tiene de la resolución N° 02 de fecha 20 de enero del 2022 [VER FOLIO 55], resolución que ha sido notificada debidamente, dejando consentir la misma; luego mediante resolución N° 03 se tiene el saneamiento del proceso y se cita a la audiencia única; luego se tiene que el apelante se apersona mediante escrito de fecha 23 de marzo del dos mil veintidós [VER FOLIO 76 A 78] apersonamiento resuelto mediante resolución N° 09 de fecha 28 de marzo del dos mil veintidós, posteriormente formula nulidad de actuados [VER FOLIO 83 A 98]; todas debidamente notificadas, en consecuencia, cabe desestimar estos fundamentos de apelación alegados.

4.24. Por otra parte, respecto a que el bien materia de desalojo no se encuentra dividido, igualmente se desestima este agravio debido a que corresponde aplicar lo establecido en el artículo 979° del código civil que precisa “*cualquier copropietario puede promover las acciones judiciales en defensa, entre otros de la posesión del bien en copropiedad*”.

Conclusión

En consecuencia, se ha formado convicción respecto a la causal de desalojo por ocupación precaria invocada en la demanda, es decir, a la parte demandante sí le asiste el derecho de solicitar la restitución del bien al ser titular del mismo al haberlo adquirido mediante contrato de compraventa del demandado; y, el demandado se encuentra obligado a desocuparlo por no tener título que justifique su posesión.

QUINTO.- SOBRE LAS COSTAS DE INSTANCIA.

5.1. El artículo 412° del código procesal civil regula “*La imposición de la condena en costas y costos no requiere ser demandada y es de cargo de la parte vencida, salvo declaración judicial expresa y motivada de la exoneración (...)*” [ÉNFASIS NUESTRO]; siendo ello una regla general. Asimismo, en caso de impugnación, el artículo 381° del código adjetivo prescribe “*(...) Cuando la sentencia de segunda instancia confirma íntegramente la de primera, se condenará al apelante con las costas y costos. En los demás casos, se fijará la condena en atención a los términos de la revocatoria y la conducta de las partes en la segunda instancia (...)*” [ÉNFASIS NUESTRO].

5.2. En el caso concreto, se advierte que la defensa no ha tenido motivos atendibles para impugnar; por lo que, no cabe exonerar del pago de costas de instancia al recurrente.

En atención a los fundamentos precedentemente señalados, administrando justicia en nombre de la Nación, de quien emana esta facultad.

III. PARTE RESOLUTIVA.



PODER JUDICIAL

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

*Excmo. Sr. Jefe de Sala
Presentado
26/4*

5705-2021 / Desalojo

15 de 15

1. **DECLARAMOS INFUNDADO** el recurso de apelación interpuesto por la parte demandada

2. **CONFIRMAMOS** la sentencia N° 149-2022 de fecha dieciocho de julio de dos mil veintidós, que declara **FUNDADA** la demanda interpuesta por [REDACTED] y [REDACTED], en contra de [REDACTED],

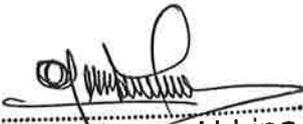
sobre proceso de DESALOJO; en consecuencia, ordena al demandado que desocupe y entregue a los demandantes parte del bien inmueble ubicado en ampliación Paucarpatá, manzana P, lote 13, distrito de Paucarpatá, provincia y departamento de Arequipa, siendo los ambientes a restituir los ambientes ubicados en el segundo y tercer piso (tercer piso consta de casa prefabricada), siendo que el inmueble a restituir forma parte de uno de mayor extensión que se encuentra inscrito en la partida registral N° P06041710 del registro de la propiedad inmueble de la zona registral N° XII - sede Arequipa, inmueble que colinda por el frente con la avenida Jesús. Con costas y costos del proceso a favor de la parte demandante y a cargo del demandado.

3. **ORDENAMOS** la notificación al juzgado y las partes en la forma de ley, y disponemos que se devuelva el expediente al juzgado de procedencia. Con costas de la instancia. *Regístrese y comuníquese.* Juez superior ponente señor de la Cuba Chirinos.

SS.

**CERVANTES LOPEZ
DE LA CUBA CHIRINOS
POLANCO GUTIÉRREZ**

19 ABR. 2023


Gludys Álvarez Urbina
SECRETARIA DE SALA
Segunda Sala Civil
Corte Superior de Justicia de Arequipa

296
Locales
restitución

parte demandante solicita el requerimiento al demandado [REDACTED], a efectos que cumpla con desocupar y entregar a los demandantes [REDACTED] parte del bien inmueble ubicado en **Ampliación Paucarpata, manzana P, lote 13, distrito de Paucarpata, provincia y departamento de Arequipa, siendo los ambientes a restituir los ambientes ubicados en el segundo y tercer piso (tercer piso consta de casa prefabricada), siendo que el inmueble a restituir forma parte de uno de mayor extensión que se encuentra inscrito en la partida registral N° P06041710 del Registro de la Propiedad Inmueble de la Zona Registral N° XII - Sede Arequipa, inmueble que colinda por el frente con la Av. Jesús, por lo que en aplicación a lo señalado por el artículo 592 del Código Procesal Civil, SE **RESUELVE: REQUERIR** al demandado [REDACTED] a efectos de que cumpla con desocupar y entregar a los demandantes [REDACTED] parte del bien inmueble ubicado en **Ampliación Paucarpata, manzana P, lote 13, distrito de Paucarpata, provincia y departamento de Arequipa, siendo los ambientes a restituir los ambientes ubicados en el segundo y tercer piso (tercer piso consta de casa prefabricada), siendo que el inmueble a restituir forma parte de uno de mayor extensión que se encuentra inscrito en la partida registral N° P06041710 del Registro de la Propiedad Inmueble de la Zona Registral N° XII - Sede Arequipa, inmueble que colinda por el frente con la Av. Jesús** en el plazo de **seis días** de notificada la presente resolución, bajo apercibimiento de ordenarse su lanzamiento en caso de incumplimiento. Regístrese y comuníquese. Al segundo otrosí: Téngase presente lo indicado para efectos de la notificación del demandado.**



[Handwritten signature]
Lino Zúñiga Partocarrero
Juez del Primer Juzgado Civil
Módulo Básico de Justicia
Paucarpata

[Handwritten signature]
Sheyla Magaly Sandoval Loayza
Especialista Legal del Primer Juzgado Civil
Módulo Básico de Justicia
Paucarpata

