



FACULTAD DE DERECHO

**INFORME JURÍDICO SOBRE EXPEDIENTE N° 00244-
2021-0-0401-JR-CI-08**



**PRESENTADO POR
MARCO DAVID MELGAREJO RAMOS**

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

LIMA – PERÚ

2024

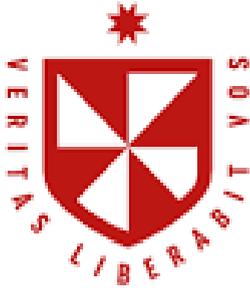


CC BY-NC-ND

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° 00244-2021-0-0401-JR-CI-08

MATERIA : DESALOJO

ENTIDAD : OCTAVO JUZGADO CIVIL

BACHILLER : MARCO DAVID MELGAREJO RAMOS

CÓDIGO : 211216872

LIMA – PERÚ

2024

En este informe se analizará el proceso de desalojo por ocupación precaria tramitado en el Octavo Juzgado con especialidad en lo Civil de Arequipa e iniciado por la Sociedad Conyugal conformada por P.P.M.C. y N.P.V contra C.A.A.G con el propósito de obtener la entrega del inmueble ubicado en Manzana X, Lote XX, del Pueblo Joven Unión Edificadores Misti, Provincia y Departamento de Arequipa, el cual adquirieron mediante la celebración de una compra venta con los anteriores propietarios. En su escrito de contestación, el demandado indica que ha vivido en el inmueble toda su vida como hijo legítimo de los anteriores propietarios, con quienes, desde el año 2005, celebró un contrato verbal de arrendamiento. En Audiencia Única el juez ordena realizar la Inspección Judicial al inmueble. En la referida Inspección, el Juez pudo conocer a la Señora A.F.T.C. (esposa del demandado), el Señor M.A.A.T (hijo del demandado), y la Señora J.V.C.L (suegra del demandado), quienes son incorporados al proceso como Litisconsortes necesarios pasivos. En la sentencia se establece que el derecho de los demandantes está inscrito en los Registros Públicos y el asiento tiene eficacia. Asimismo, el Juez indica que el demandado no ha demostrado un título que justifique su posesión ya que el contrato de arrendamiento verbal o los pagos de la renta a favor de los anteriores propietarios no generan ningún efecto de protección frente al título del demandante, el cual es un derecho inscrito en Registros Públicos. A razón de ello, declara fundada la demanda. Ante la decisión expedida, el demandado interpone recurso de apelación, indicando que la resolución buscó determinar si la parte accionante tiene o no la calidad de propietaria, siendo que esta evaluación no puede formar parte de un proceso de desalojo. Asimismo, señala que no se han valorado los hechos en una secuencia de tiempo correcta. La Corte Superior confirma la sentencia expedida por la Primera Instancia, por lo cual, el apelante interpone recurso de casación contra la Sentencia de Vista, el cual es rechazado debido a que la referida sentencia tiene doble conformidad de fallo.

NOMBRE DEL TRABAJO

MELGAREJO RAMOS.docx

RECUENTO DE PALABRAS

6959 Words

RECUENTO DE PÁGINAS

26 Pages

FECHA DE ENTREGA

Apr 5, 2024 12:22 PM GMT-5

RECUENTO DE CARACTERES

36446 Characters

TAMAÑO DEL ARCHIVO

76.3KB

FECHA DEL INFORME

Apr 5, 2024 12:23 PM GMT-5**● 11% de similitud general**

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

- 9% Base de datos de Internet
- Base de datos de Crossref
- 8% Base de datos de trabajos entregados
- 0% 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

1 RELACIÓN DE PRINCIPALES HECHOS EXPUESTOS POR LAS PARTES PROCESALES INTERVINIENTES DEL PROCESO	1
1.1 Demanda	1
1.2 Auto admisorio	2
1.3 Contestación de demanda	2
1.3.1 Interposición de tacha	3
1.4 Actividad Procesal	3
1.5 Sentencia de primera instancia	4
1.6 Recurso de apelación	5
1.7 Sentencia de segunda instancia	6
1.8 Interposición de recurso de casación	6
1.9 Pronunciamiento de la Corte Superior	7
2 IDENTIFICACIÓN Y ANÁLISIS DE LOS PRINCIPALES PROBLEMAS JURÍDICOS DEL EXPEDIENTE	7
2.1 ¿Es posible analizar dentro de un proceso de desalojo por ocupación precaria, el título que sustenta un derecho de propiedad?	8
2.2 ¿El Juez especializado debió pronunciarse respecto al contenido de los contratos de arrendamiento que celebró la parte demandada en favor de M.A.A.T y E.E.P.P?	8
2.3 ¿Es correcta la afirmación del demandado respecto a la imposibilidad del juzgador de realizar una interpretación amplia del concepto de precario contenido en artículo 911 del Código Civil?	9
3 POSICIÓN FUNDAMENTADA SOBRE LOS PROBLEMAS JURÍDICOS IDENTIFICADOS EN EL EXPEDIENTE	10
4 POSICIÓN FUNDAMENTADA SOBRE LAS RESOLUCIONES EMITIDAS	15
4.1 Respecto a la sentencia de primera instancia	15
4.2 Respecto a la sentencia de vista	17
4.3 Respecto al rechazo del Recurso de Casación	19
5 CONCLUSIONES	20
6 BIBLIOGRAFÍA	22
7 ANEXOS	24

1 RELACIÓN DE PRINCIPALES HECHOS EXPUESTOS POR LAS PARTES PROCESALES INTERVINIENTES DEL PROCESO

1.1 Demanda

La Sociedad Conyugal conformada por P.P.M.C. y N.P.V interpuso demanda de desalojo por ocupación precaria contra C.A.A.G. La parte accionante requiere la desocupación y entrega del inmueble ubicado en el Pueblo Joven Unión Edificadores Misti, provincia y región de Arequipa.

Hechos expuestos por la parte demandante:

- Que, el 19 de noviembre de 2020, la Sociedad Conyugal adquirió el inmueble por una compraventa celebrada con los anteriores propietarios, la cual se encuentra inscrita en Registros Públicos.
- Las partes contractuales acordaron tomar posesión del inmueble a partir del 01 de enero de 2021, razón por la cual la parte demandante acude días antes a verificar el inmueble, encontrando al demandado, quien les solicitó un monto de dinero para desocuparlo, caso contrario, hicieran valer su derecho por la vía judicial.
- Que, con fecha 05 de octubre de 2020, antes de la celebración contractual, los anteriores propietarios cursaron carta notarial al demandado otorgándole plazo hasta el 31 de diciembre de 2020 para que cumpla con la restitución del bien inmueble, sin embargo, el demandado ha hecho caso omiso a lo requerido.

Medios Probatorios de la parte demandante:

- Testimonio de escritura pública en el cual obra la celebración contractual de la compra venta.
- Copia Literal de la Partida N° XXXX, en cuyo asiento N° XXXXX se encuentra inscrita la compraventa a favor de la parte accionante.
- Carta notarial cursada por los anteriores propietarios.
- Acta de conciliación extrajudicial, en el cual se deja constancia de

la inasistencia del demandado.

1.2 Auto admisorio

Mediante Resolución N° 02 del 28 de mayo del 2021, el Octavo Juzgado Civil de Arequipa admite a trámite la demanda y dispone correr traslado a la parte demandada por el plazo de cinco días a fin de que pueda presentar su escrito de contestación.

1.3 Contestación de demanda

El demandado niega las alegaciones en todos sus extremos y solicitando al Juzgado declararla improcedente y/o infundada.

Hechos expuestos por la parte demandada:

- Que, no había tomado conocimiento, hasta la notificación de la demanda, del contrato de compraventa a favor de la parte demandante.
- Que, es falso que haya solicitado un monto de dinero a los demandantes a cambio de desocupar el inmueble.
- Que, no tiene la condición de precario debido a que ha vivido en el inmueble toda su vida ya que es hijo de los anteriores propietarios. Asimismo, desde el año 2005 tiene la calidad de arrendatario a razón que celebró un contrato verbal de arrendamiento con los anteriores propietarios y ha estado realizando el pago de la renta desde entonces.
- Que, no solo ostenta la calidad de arrendatario, sino también actúa como propietario a razón que el 01 de mayo del 2020 celebró un contrato de arrendamiento por la cochera del inmueble a favor del señor M.A.A.T, donde este último ejerce una actividad comercial.

Medios Probatorios de la parte demandada:

- Copia legalizada de dos documentos judiciales emitidos por el Juez de Paz de Edificadores Misti.
- Copia legalizada de los pagos de la renta que van desde setiembre del año 2005 hasta febrero del año 2020.
- Copia legalizada del contrato de arrendamiento celebrado en favor del señor M.A.A.T por la cochera del inmueble materia de litis.
- Toma fotográfica del inmueble.

1.3.1 Interposición de tacha

La parte demandada interpone tacha contra la Carta Notarial ofrecida por la parte accionante con la finalidad que el Juzgado la desestime. La fundamentación se encuentra en que dicha Carta Notarial fue remitida por lo anteriores propietarios, quienes no forman parte del proceso.

Medios Probatorios de la parte demandada referente a la tacha interpuesta:

- Bajo el principio de adquisición de pruebas, la parte demandada ofrece la Carta Notarial remitida por lo anteriores propietarios y ofrecida al proceso por la parte accionante.

1.4 Actividad Procesal

El Juez emite la Resolución N° 07, la cual determina la existencia de una relación jurídico procesal válida y declara saneado el proceso. Asimismo, se da la fijación de los puntos controvertidos.

Referente a las cuestiones probatorias, el juez emite la Resolución N°08, la cual resuelve admitir la Carta Notarial como medio probatorio ofrecido por la parte demandada para fundamentar la interposición de tacha.

Por Resolución N° 09, el juez manifiesta que la interposición de la tacha contra la Carta Notarial no se sustenta en alguna causal de ineficacia ya sea por nulidad

o falsedad, por lo cual se resuelve declararla improcedente.

Mediante Resolución N° 10, se tuvieron por admitidos los medios probatorios referente a la cuestión de fondo. Asimismo, el Juez expide la Resolución N° 11, la cual resuelve admitir como prueba de oficio la Inspección Judicial.

Conforme lo dispuesto en Resolución N° 11, con fecha 05 de mayo del 2022, se llevó a cabo la continuación de Audiencia Única con la Inspección Judicial al inmueble. Estuvieron presentes el Juez, especialista legal y las partes procesales con sus abogados. En el Acta de Inspección Judicial, se detalló las características del inmueble y se pudo conocer a los ocupantes, los cuales son: la Señora A.F.T.C. (esposa del demandado), el Señor M.A.A.T (hijo del demandado y con quien celebró el contrato de arrendamiento por la cochera del inmueble), y la Señora J.V.C.L (suegra del demandado).

Mediante Resolución N° 19 se resuelve declarar la existencia de una relación jurídico procesal válida. Posteriormente, se lleva a cabo la actuación de los medios probatorios e informa oralmente el abogado de la parte accionante.

1.5 Sentencia de primera instancia

Con fecha 28 de marzo de 2023 se emite la Resolución N° 21, la cual contiene la Sentencia expedida por el Octavo Juzgado Civil de Arequipa. En ella, se declara fundada la demanda por ocupación precaria, siendo los principales fundamentos:

- El derecho de la parte accionante a poseer el bien se encuentra inscrito en el asiento Registral N° XXXXX de la Partida N° XXXXX, donde obra la compra venta celebrada con los anteriores propietarios, encontrándose respaldada por la presunción de veracidad y eficacia del asiento.
- La parte demandada y litisconsortes necesarios pasivos no han acreditado la existencia de un título que justifique la posesión, ya

que, si bien alegan haber realizado el pago de la renta a los anteriores propietarios, este título no produce ningún efecto de protección frente al título de la parte demandante.

- Se ha establecido como doctrina vinculante que un bien arrendado que fuese enajenado sin contrato inscrito en registro públicos, convertirá en precario al arrendatario respecto al nuevo dueño, lo cual ocurre en el presente caso, ya que, si bien existen pagos de la renta, estos no fueron realizados a la parte demandante.

1.6 Recurso de apelación

Con fecha 12 de abril de 2023 la parte demandada presenta escrito de apelación contra la sentencia contenida en Resolución N° 21 solicitando que el Superior en grado revoque la misma en todos sus extremos bajo los siguientes argumentos:

- El Juez especializado determinó que se discuta en el proceso si la parte accionante es propietaria o no del inmueble. Sin embargo, en un proceso de desalojo esta controversia no es materia de discusión.
- La posesión está acreditada y justificada ya que no solo actúa como arrendatario sino también tiene la calidad de propietario ya que celebró un contrato de arrendamiento en favor del señor M.A.A.T. por un ambiente del inmueble materia de litis. Asimismo, también se ofrece y acompaña al escrito de apelación, un nuevo contrato de arrendamiento en favor de la Señora E.E.P.P, quien será arrendataria de uno de los ambientes del inmueble y cuyo contrato tiene vigencia hasta el 31 de agosto del 2023.
- El juez de primera instancia no puede realizar interpretación extensiva o ir más allá de la pretensión de la parte accionante al utilizar en el marco jurídico del tercer considerando de la sentencia la frase “el resaltado es nuestro”, evidenciando una interpretación

extensiva de la norma.

1.7 Sentencia de segunda instancia

La segunda instancia confirma la sentencia bajo los siguientes argumentos:

- Que, el juez debe verificar la existencia de un título suficiente. Para el caso, este título se encuentra en el asiento registral donde obra la compraventa a favor de los demandantes.
- La parte demandada no ha acreditado la existencia de un título que justifique su posesión, ya que si bien alega haber vivido en el inmueble toda su vida como hijo de los ex propietarios y haber celebrado un contrato verbal de arrendamiento, esto no genera ningún efecto de protección frente al título de la parte accionante.
- Respecto al nuevo contrato de arrendamiento celebrado con la señora E.E.P.P y ofrecido como medio probatorio extemporáneo, no merece pronunciamiento al no alterar el sentido de la valoración realizada por el colegiado.

1.8 Interposición de recurso de casación

El demandado interpone recurso de Casación, siendo sus principales argumentos:

- No se realizó una valoración de lo expuesto en el escrito de apelación, ya que no se pronuncian respecto al primer punto controvertido establecido por el juez especializado, el cual buscaba determinar la calidad o derecho que ostenta la parte accionante respecto al bien, es decir, saber si los demandantes son propietarios del bien inmueble o no. Dicho punto controvertido no puede ser considerado ya que en un proceso de desalojo no es materia de discusión la propiedad sino la existencia de un título

justo con el cual los ocupantes ejercen la posesión.

- La posesión se encuentra acreditada y justificada, ya que el recurrente tiene la calidad de propietario al celebrar contratos de arrendamiento, lo cual prueba la existencia de un título vigente.
- El juez especializado ha realizado una interpretación extensiva en el marco jurídico de la sentencia, ya que las citas normativas tienen al final la frase “el resaltado es nuestro”.
- Se requiere que el Superior en grado realice un reexamen del contenido de los documentos obrantes en los expedientes y sean valorados en una correcta secuencia temporal.

1.9 Pronunciamiento de la Corte Superior

Con fecha 12 de setiembre del 2023 la Primera Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Arequipa expide la Resolución N° 29, la cual resuelve rechazar el recurso de casación interpuesto por el demandado a razón que la Sentencia de Vista tiene doble conformidad de fallo, y no cumple con lo dispuesto en el inciso b) del numeral 2 del artículo 386 del Código Procesal Civil, el cual establece que será procedente el recurso de casación cuando el pronunciamiento de la Segunda instancia revoque en todo o en parte la decisión de la primera instancia.

2 IDENTIFICACIÓN Y ANÁLISIS DE LOS PRINCIPALES PROBLEMAS JURÍDICOS DEL EXPEDIENTE

Se pudieron identificar los siguientes:

- ¿Es posible analizar dentro de un proceso de desalojo por ocupación precaria, el título que sustenta un derecho de propiedad?
- ¿El Juez especializado debió pronunciarse respecto al contenido de los contratos de arrendamiento que celebró la parte demandada a

favor de M.A.A.T. y E.E.P.P?

- ¿Es correcta la afirmación del demandado respecto a la imposibilidad del juzgador de realizar una interpretación amplia del concepto de precario contenido en artículo 911 del Código Civil?

2.1 ¿Es posible analizar dentro de un proceso de desalojo por ocupación precaria, el título que sustenta un derecho de propiedad?

Nuestro Código Procesal Civil nos brinda una definición al establecer el procedimiento del desalojo en su artículo 585°. De la misma manera, Ledesma (2008) menciona que:

El desalojo es una pretensión de orden personal, tendiente a recuperar el uso y goce 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. (Pág. 961)

Entendiendo la finalidad de este proceso, es oportuno señalar lo concerniente a la posesión precaria, para lo cual, nuestro Código Sustantivo nos brinda la definición en su artículo 911°, señalando que “La posesión precaria es la que se ejerce sin título alguno o cuando el que se tenía ha fenecido”.

Por ello, y tal como se mencionó previamente, la finalidad del proceso es la restitución del bien, y esta pretensión podrá ser iniciada por los sujetos dotados de legitimación activa que se encuentran señalados en el artículo 586° del Código sustantivo, encontrándose entre ellos, el propietario.

2.2 ¿El Juez especializado debió pronunciarse respecto al contenido de los contratos de arrendamiento que celebró la parte demandada en favor de M.A.A.T y E.E.P.P?

El Código Civil desarrolla la noción de contrato en su artículo 1351° manifestando que “El contrato es el acuerdo de dos o más partes para crear, modificar o

extinguir una relación jurídica patrimonial”.

De la misma manera, el citado código nos brinda la definición de arrendamiento, al señalar en su artículo 1666° que “Por el arrendamiento el arrendador se obliga a ceder temporalmente al arrendatario el uso de un bien por cierta renta convenida”.

Por otro lado, hay que tener en cuenta que, de llevar a cabo el análisis de los elementos ofrecidos al proceso, el juzgador no puede orientar esta actividad a declarar la invalidez de un título ya que no corresponde llevar a cabo esta acción dentro de un proceso de desalojo. Es decir, el trabajo del juez no debe buscar directamente que se declare esta situación.

2.3 ¿Es correcta la afirmación del demandado respecto a la imposibilidad del juzgador de realizar una interpretación amplia del concepto de precario contenido en artículo 911 del Código Civil?

Como se mencionó, el artículo 911° de nuestro Código Civil contempla dos situaciones para considerar la posesión precaria y estas son: la inexistencia de un título o un título que no produce ningún efecto por su fenecimiento.

Por otro lado, la interpretación restrictiva antes de la publicación del Cuarto Pleno Casatorio Civil, impedía la correcta tutela jurisdiccional al derecho invocado por el accionante a razón de las constantes alegaciones extra posesorias por parte de los demandados.

Referente a ello, Pasco (2021) señala que, antes del Cuarto Pleno Casatorio, no existía certeza del concepto de precario dentro de los casos llevados en materia de desalojo y las alegaciones que justificaban la posesión del demandado hacían que el juez no emita un pronunciamiento y el accionante deba buscar tutela jurisdiccional mediante una acción reivindicatoria.

3 POSICIÓN FUNDAMENTADA SOBRE LOS PROBLEMAS JURÍDICOS IDENTIFICADOS EN EL EXPEDIENTE

¿Es posible analizar dentro de un proceso de desalojo por ocupación precaria, el título que sustenta un derecho de propiedad?

Como ya se ha precisado, el código civil otorga los supuestos bajo los cuales una persona puede ser precaria, y estas giran en torno al título, el cual puede existir y haber fenecido, o también puede ser inexistente.

Por lo cual, ante la presencia de cualquier supuesto detallado en el párrafo precedente, podrá iniciarse un proceso judicial por quien alega verse perjudicado con dicha ocupación. En ese orden de ideas, Solari (2001) señala que, el ocupante sin un derecho que lo ampare, va a estar a expensas que el legítimo poseedor pueda obtener un pronunciamiento judicial que obligue al precario a la entrega del bien.

Ahora bien, la jurisprudencia es clara en señalar que, si bien el accionante podría ser inclusive el propietario, la propiedad *per se*, no será discutida en este proceso.

Lo dicho en el párrafo precedente condice con el pronunciamiento de la Corte Suprema de Justicia, la cual señala que:

La esencia de este proceso no consiste en determinar o resolver en definitiva el derecho de propiedad sino la validez de la restitución o la entrega de la posesión en base a un título legítimo y suficiente que la justifique, frente a la ausencia de título o fenecimiento del que tuvo la parte ocupante; la misma que por su naturaleza, debe ser de elemental probanza y dilucidación. (Casación n° 562-2017, Lima Este; considerando décimo)

Por ello, creemos que sí es posible realizar el análisis del título. La parte que invoque tener la calidad de propietario, puede ofrecer al proceso el título que lo

faculta como tal. Si bien la discusión dentro de un proceso de desalojo por ocupación precaria se encuentra centrada en la posesión, este derecho puede ser determinado a través de un título de propiedad.

En ese sentido, es importante mencionar que el derecho de propiedad no será el único medio que puedan invocar las partes para acreditar la posesión del bien, ya que, tal como menciona Pozo (2021), no solo puede hacer referencia a un contrato o acto jurídico, sino que debe entenderse como la causa que acredita ejercer la posesión.

Respecto al análisis del título posesorio, la Jurisprudencia ha señalado lo siguiente:

Siendo ello así y atendiendo a la premisa precedente, se puede colegir que también en caso de que ante la pretensión de desalojo por ocupación precaria la parte demandada oponga algún título para poseer el inmueble reclamado, el Juzgador deba verificar si este título guarda un mínimo de verosimilitud y si se mantiene vigente, vale decir, sino ha fenecido; empero, no está facultado a determinar el mejor derecho de propiedad o la nulidad o anulabilidad del acto jurídico contenido en el referido título, toda vez que el proceso de desalojo no es la vía idónea para ello. (Casación n° 389-2016, Ica, fundamento cuarto)

Con lo expuesto, se puede dar respuesta a la pregunta señalando que, efectivamente, dentro de este proceso, el operador jurídico puede analizar el título de propiedad con la finalidad de determinar la existencia o no del derecho a poseer el bien.

¿El Juez especializado debió pronunciarse respecto al contenido de los contratos de arrendamiento que celebró la parte demandada en favor de M.A.A.T y E.E.P.P?

Es pertinente mencionar que, si bien las partes procesales e inclusive el juez especializado y Sala Superior denominan a estos contratos celebrados por el

demandado con terceros como “contratos de arrendamiento”, podría existir la duda respecto a saber si estamos o no ante contratos de sub arrendamiento, ya que el demandado ha podido demostrar (conforme los documentos emitidos por el juez de paz y el pago de la renta a los anteriores propietarios) que tuvo un contrato de arrendamiento aunque carente de protección actual frente al accionante. Por lo cual, se podría entender que los contratos celebrados con posterioridad sobre los ambientes del inmueble, serían contratos de sub arrendamiento.

Creemos que no pueden ser calificados como contratos de sub arrendamiento ya que para ello requieren ser aprobados por el arrendador (por escrito), lo cual no sucede en el caso de autos. También creemos que lo señalado en el párrafo precedente no ha sido materia de controversia en el proceso debido a dos razones: primero, no tiene relevancia para determinar la calidad de precario del demandado y segundo, la contradictoria alegación del demandado al considerarse arrendatario y a la vez, propietario.

Atendiendo el problema jurídico que se plantea, creemos que el juez del desalojo no debe pronunciarse, para el caso en concreto, sobre estos contratos que celebró el demandado por los ambientes del inmueble materia de litis. Esto a razón que los referidos contratos no desvirtúan la condición precaria del demandado ni de los litisconsortes necesarios pasivos. Es decir, existieron otros medios probatorios que produjeron la certeza necesaria para establecer la precariedad del ocupante.

Ahora bien, podría darse el caso que los celebrantes M.A.A.T y E.E.P.P en calidad de arrendatarios consideren la afectación de su derecho con la sentencia expedida en contra del demandado. De ser el caso, nada impide que ellos puedan realizar acciones contra lo decidido en este proceso, sin embargo, no podrá ser materia de discusión dentro del desalojo, conforme lo señala el Cuarto Pleno Casatorio Civil, el cual establece que en este proceso “ (...) *lo único que debe verificarse es si el demandante tiene derecho o no a disfrutar de la posesión que invoca, dejándose a salvo el derecho del demandado a reclamar en otro proceso lo que considere pertinente*” (F. 5.5, pp. 32-33).

Por otro lado, si el juez considera que amerita un pronunciamiento, este no podrá estar referido a declarar la invalidez del título. Como lo refiere Pasco (2008) al señalar que, existiría una vulneración al derecho de defensa al determinar la nulidad de un título con el cual ejerce su defensa el demandado, en razón a la imposibilidad de esta parte de poder reconvenir u ofrecer medios probatorios para impugnar la decisión.

En lo que se refiere a la posibilidad de que el Juez pueda realizar un análisis del contenido de los documentos, la Corte Suprema de Justicia establece que:

En efecto, la no existencia de un título o el fenecimiento del que se tenía – con el cual justificaba la 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 del 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 , este ha dejado de surtir efectos por alguna causal de resolución o rescisión , pero sin que el juez del desalojo se encuentre autorizado para declarar su invalidez, nulidad, ineficacia, etc. de dicho acto jurídico, por cuanto ello corresponde al juez donde se discuta tal situación. (Casación n° 2195-2011, Ucayali; fundamento 56)

De esta manera, se entiende que el juez no haya emitido un pronunciamiento respecto a los contratos de arrendamiento ya que no alteran el sentido de la valoración realizada. Asimismo, el derecho de los sujetos M.A.A.T y E.E.P.P a reclamar lo pertinente se encuentra incólume, siempre que sea accionado en proceso ajeno al desalojo.

¿Es correcto la afirmación del demandado respecto a la imposibilidad del juzgador de realizar una interpretación amplia del concepto de precario contenido en artículo 911 del Código Civil?

Consideramos que la alegación de esta parte en su escrito de apelación es incorrecta ya que el juzgador realizó una debida interpretación. Si bien el artículo 911° plantea solo dos causales para considerar a un ocupante como precario, es gracias al Cuarto Pleno Casatorio que se permite al juzgador ir más allá de solo verificar la inexistencia de un título o su fenecimiento.

Por ello, considerar estas dos situaciones nos lleva a lo que se conoce como una interpretación restrictiva de la norma. Es decir, cuando la norma jurídica establece los únicos supuestos bajo las cuales corresponde su aplicación. Al respecto, Rubio (2009) señala que:

La interpretación es restrictiva cuando la conclusión interpretativa final, es que la norma interpretada se aplica solo y estrictamente a los casos en los que no existe ni la menor duda. Si existe duda sobre la verificación del supuesto normativo en la realidad, entonces la conclusión será no aplicar la norma. La interpretación restrictiva se aplica, sobre todo, a las normas especiales y a las normas prohibitivas. Cualquier método puede ser utilizado para este fin. (Pág. 257)

Es decir, con la finalidad de atender el conflicto, puede apreciar estos títulos que en la mayoría de casos eran ofrecidos por la parte demandada e introducían nuevas controversias, lo cual generaba un inconveniente para el demandante antes del año 2013. En ese sentido, Del Risco (2016) ha señalado que , antes de la publicación del pleno, el demandado podía alegar alguna causal que no podría ser analizada en el desalojo y con eso bastaba para que se expida una sentencia inhibitoria, el juez no se pronunciaba sobre la cuestión de fondo ya que, a razón de las alegaciones del demandado, el accionante debía hacer valer su derecho en un proceso más largo, donde el debate probatorio era aún mayor.

Con ello, confirmamos nuestra postura respecto a la posibilidad que el juez pueda conocer los medios probatorios ofrecidos por las partes. Esto no significa una indebida interpretación o aplicación del artículo 911° del Código Civil, ya que mediante el Cuarto Pleno Casatorio Civil se estableció la obligación el juzgador

de conocer y evaluar los títulos ofrecidos.

4 POSICIÓN FUNDAMENTADA SOBRE LAS RESOLUCIONES

EMITIDAS

4.1 Respecto a la sentencia de primera instancia

Con fecha 28 de marzo del 2023, se emitió la resolución n° 21, la cual contiene la sentencia que ampara la pretensión de la Sociedad Conyugal conformada por P.P.M.C. y N.P.V contra C.A.A.G.

De la valoración y análisis realizado por el juzgado especializado, se determinaron tres puntos controvertidos, el primero buscaba establecer el derecho del demandante sobre el inmueble, el segundo era conocer el título bajo el cual ejerce la posesión el demandado y el tercero se orientaba a determinar si debe llevarse a cabo una desocupación y entrega del inmueble a favor de los accionantes.

El juez reconoce la existencia de un derecho de propiedad derivado de una compra venta celebrada con los anteriores propietarios. Este análisis no puede ser entendido como una evaluación del juez para determinar la propiedad del bien inmueble (como erróneamente argumentó el demandando en su escrito de apelación), sino que, como corresponde, el operador jurídico busca valorar la existencia de un título que permita el uso y goce del bien (sin importar que este venga de un título de propiedad). Al respecto, la Corte Suprema de Justicia señala que la figura del precario que se presenta cuando: "(...) posee el bien sin título alguno, esto es, sin la presencia y acreditación de ningún acto jurídico que autorice a la parte demandada a ejercer la posesión sobre el bien, o, cuando aquel ha fenecido debido a causas extrínsecas o intrínsecas al mismo acto, ajenas o no a la voluntad de las partes involucradas" (casación n° 1830 -2014 , Arequipa; fundamento duodécimo).

El segundo punto controvertido consistió en determinar si la posesión del denunciado era o no precaria. Al respecto, el demandado argumentó tener la

calidad de arrendatario gracias a un contrato verbal con los ex propietarios. Sin embargo, también argumentaba tener la calidad de propietario. El primer argumento lo sustentaba no solo en el contrato verbal, sino también en el pago de la renta que hizo en favor de los ex propietarios. El segundo argumento lo sustentaba en dos contratos de arrendamiento que celebró con los sujetos M.A.A.T y E.E.P.P. Cabe señalar que en ambos contratos señaló, en la cláusula primera, poseer en calidad de propietario.

El fundamento para determinar la precariedad del demandado y de los litisconsortes necesarios pasivos fue nuevamente el derecho de propiedad inscrito en los Registros Públicos en favor de la parte demandante. El juez consideró correctamente que el derecho de propiedad inscrito acreditaba la posesión y con ello, la calidad de precario del demandado.

Asimismo, el contrato de arrendamiento verbal que celebró el demandado con los ex propietarios no puede ser considerado un título suficiente ya que este no se encontraba inscrito. conforme señala Pozo (2021), la enajenación del bien arrendado es considerada por sí misma, un supuesto de posesión precaria a razón de la inexistencia de una obligación entre el adquirente y el arrendatario.

Lo señalado en el párrafo anterior, condice con el siguiente pronunciamiento Jurisprudencial:

La enajenación de un bien arrendado, cuyo contrato no estuviera inscrito en los registros públicos, convierte en precario al arrendatario, respecto del nuevo dueño, salvo que el adquirente se hubiese comprometido a respetarlo, conforme lo dispuesto por el artículo 1708° del Código Civil. (Casación n° 2195-2011, Ucayali; fundamento 5.4)

Con lo expuesto, consideramos correcta la decisión del juez tanto en la absolución de puntos controvertidos, la valoración de pruebas y su decisión de amparar la demanda.

4.2 Respeto a la sentencia de vista

La Sala Superior confirmó correctamente la precariedad de la parte demandada, ya que los argumentos esgrimidos respecto a la existencia de un título a su favor en el escrito de contestación y de apelación, solo estaban dirigidos a: i) alegar haber vivido toda su vida en el inmueble como hijo de los ex propietarios ii) tener la condición de arrendatario por un acuerdo verbal con pago de renta desde el año 2015 y iii) tener calidad de propietario por haber arrendado ambientes del inmueble materia de litis.

Ahora bien, la resolución de vista señala en su considerando cuarto, la convicción del juzgador y la valoración realizada para fundamentar su decisión, al respecto, Liñán (2001) señala lo siguiente:

Cuando el juez dicta una sentencia, normalmente lo hace declarando fundada o infundada una demanda, y lo hace porque está convencido de ello, porque de lo que obra en el expediente, él puede concluir que los hechos se desarrollaron de cierto modo, puede concluir, por ejemplo, que el demandante tiene razón y puede ser que luego compruebe – por información extra procesal - que su fallo no coincide con la verdad de los hechos y esto es así porque los medios probatorios buscan crear certeza en el Juez , es decir, la actividad de las partes consiste en convencer al Juez que los hechos son tal como estos lo presentan (pp. 247-248).

Entendiendo que el juez tiene la posibilidad de realizar la valoración del título, es conveniente referirnos a lo señalado por Obando (2013) respecto a la definición de valoración:

La valoración es el juicio de aceptabilidad (o de veracidad) de los resultados probatorios (las hipótesis). La valoración constituye el núcleo del razonamiento probatorio; es decir, del razonamiento que conduce, a partir de las informaciones aportadas al proceso a través de los medios de prueba, a una afirmación sobre hechos controvertidos. (Pág.2)

Ninguno de los argumentos señalados en el escrito de apelación, eran un título suficiente frente al derecho inscrito de los demandantes. Esto lo establece la Corte Suprema de Justicia, al señalar que el precario será considerado como tal, cuando el título no genera efectos de protección por su extinción (Casación n.º 2195-2011, Ucayali; Cuarto Pleno Casatorio Civil, regla vinculante n.º 1).

De la misma manera, Mejorada (2013), comentó referente a las alegaciones de las partes para determinar la posesión, que la inexistencia de un examen profundo de los títulos a consecuencia de la naturaleza del proceso, llevan al juzgador a una evaluación sumarísima para determinar la posesión, la cual, siempre tendrá un proceso más lato donde se pueda contradecir lo decidido por el juez del desalojo.

Como se ha mencionado, en comparación con los argumentos de la parte demandante, el apelante no acreditó un derecho que este por encima del accionante. La Corte Suprema ha emitido pronunciamiento respecto a la acreditación del título señalando lo siguiente:

Que, quedando claro que los sujetos legitimados para interponer demanda de desalojo por ocupación precaria son los indicados en el considerando precedente, debe recalarse que, el título en virtud del cual dichos sujetos se presenten al proceso solicitando la restitución del inmueble, debe estar plenamente acreditado, esto es, por ejemplo, si se demanda desalojo por ocupación precaria en la condición de administrador del inmueble, debe acreditar tener título que le dé la condición de administrador, y no debe haber duda de ello. (Casación n.º 1191-2014, Junín; fundamento undécimo)

De la misma manera, la resolución hace mención, en su considerando tercero, al escenario en el cual se enajena un bien cuyo contrato de arrendamiento no se encuentra inscrito, facultando al adquirente a tenerlo por concluido y siendo la base normativa para este supuesto el artículo 1708º del Código Adjetivo. Respecto a este punto, Lama (2011) ha señalado que, en los casos que el demandado no tenga una relación contractual con el nuevo adquirente, no se le

puede oponer a este último un contrato del cual no formó parte, por lo cual debe darse por concluido el arrendamiento salvo que el adquirente se haya comprometido a continuarlo.

4.3 Respecto al rechazo del Recurso de Casación

El recurso de Casación presentado por el demandando fue rechazado por doble conformidad de fallo. Entrando a la definición de este recurso extraordinario, compartimos lo señalado por Álvarez (2018), quien indica lo siguiente:

Respecto del recurso de casación, podemos decir que es un recurso extraordinario, en el sentido que propicia el juzgamiento de las resoluciones que emiten las Salas Civiles para verificar si en ellas se han aplicado o no correctamente las normas positivas en materia civil. Además, los motivos para acceder a su procedencia son adicionales a las exigencias formales que se prescriben para la interposición de cualquier otro recurso. (Pág. 86)

Entendida la finalidad del recurso, es oportuno mencionar los requisitos de procedencia, los cuales se encuentran plasmados en nuestro Código Procesal Civil, el cual, mediante su artículo 386°, nos brinda los supuestos en los cuales procederá interponerlo. Para nuestro caso, la Sala Superior fundamentó su decisión en el inciso *b* numeral 2 del referido artículo, el cual señala que la Sala Superior deberá revocar lo decidido por el A quo. Al respecto, Ramírez (2022) ha señalado que, si la sentencia de la segunda instancia confirma lo decidido, el proceso habrá concluido ya que se entiende que dos instancias son suficientes para resolver el conflicto.

Con ello se entiende que solo la existencia de pronunciamientos disimiles podrá ser motivo para un pronunciamiento de la Sala Suprema (respecto solo a esa causal). Por lo cual, el escrito presentado por el apelante no cumple lo establecido en nuestra norma y con ello consideramos correcta la decisión del Superior.

5 CONCLUSIONES

- En los procesos de desalojo, la controversia se limita a la posesión, es decir, el juez tiene la función de establecer este derecho y poder decidir si lo invocado por la parte accionante puede imponerse sobre la contraparte.
- Corresponde al juez analizar el título de las partes sin importar que este sea un título de propiedad, ya que el análisis deberá ser realizado con la única finalidad de demostrar si se cuenta con derecho a la posesión, con lo cual no se desvirtúa el propósito de este proceso.
- El Cuarto Pleno Casatorio Civil ha permitido que el juez pueda hacer un análisis (aunque de forma somera) de los hechos o alegaciones extra posesorias formuladas por las partes, lo cual no ocurría antes de su publicación y limitaba, en muchas ocasiones, a solo verificar la existencia y vigencia del título.
- Un contrato de arrendamiento verbal no puede oponerse a un derecho inscrito de compra venta. Para que este contrato – el arrendamiento - sea respetado, no bastaría con que obre por escrito, sino tendría que encontrarse inscrito registralmente.
- Existe un correcto pronunciamiento del Juez especializado y la Sala Superior, al analizar y determinar como título suficiente, la compra venta inscrita a favor de la parte accionante.
- Las alegaciones de la parte demandada y litisconsortes necesarios pasivos, no produjeron la certeza para desvirtuar el título registral ya que se trataba de contratos de arrendamiento no inscritos, los cuales carecían de fuerza suficiente para vencer la compra venta inscrita.

- Es incorrecta la alegación del apelante al indicar que el juez no hizo una correcta valoración de los medios probatorios ofrecidos, ya que, si bien el juez analiza los admitidos, el pronunciamiento que emite estará orientado a fundamentar la posesión, es decir, a quien le corresponde el derecho discutido.
- Tanto parte demandada y litisconsortes necesarios pasivos, tienen la posibilidad de hacer valer su derecho respecto a las decisiones tomadas por el juez del desalojo en caso ellos consideren que estas les afecta de alguna manera, sin embargo, esto deberá ser llevado en otro proceso una vez agotada las instancias correspondientes dentro del desalojo.
- En las resoluciones no existe una indebida valoración. Si bien los argumentos de la parte apelante están orientados a señalar que el juez buscó determinar al propietario, lo cierto es que el análisis del órgano de justicia buscó verificar y establecer la posesión. Ninguno de los puntos señalados en la contestación ni en el escrito de apelación pudieron estar por encima del título del accionante. Aunado a ello, hay que considerar la poca claridad del demandado para señalar la calidad que ostenta, ya que ha alegado ser arrendatario del bien y a su vez, propietario por contratos celebrados con terceros.
- El recurso de casación, al ser uno extraordinario, tiene requisitos propios y su procedencia se encuentra señalada normativamente. Por lo cual, ante el incumplimiento de los supuestos establecidos, en el Código adjetivo, se declarará su improcedencia.

6 BIBLIOGRAFÍA

- Ledesma Narváez, M. (2008). *Comentarios al Código Procesal Civil. Tomo II*. Gaceta Jurídica.
- Pozo Sánchez, J. (2021). *El proceso de desalojo por ocupación precaria*. LP Derecho.
- Rubio Correa, M. (2009). *El sistema jurídico, Introducción al Derecho*. Fondo Editorial de la Pontificia Universidad Católica del Perú.
- Solari Barboza, P. (2001). El desalojo por ocupación precaria: nuevos criterios resolutivos de la Corte Suprema de Justicia del Perú. *Revista Advocatus*, (004), pp. 335-341.
- Pasco Arauco, A. (2008). ¿Es poseedor precario aquel que posee título manifiestamente nulo?. *Revista jurídica del Perú*, pp. 344 -354.
- Pasco Arauco, A. (2021). Análisis de los precedentes vinculantes y una (necesaria) lectura sistemática con el noveno pleno. En *Jurista Editores (Ed.), Los plenos casatorios civiles - Análisis a los 10 plenos vinculantes (p.421)*. Jurista Editores.
- Del Risco Sotil, L. (2016). El desalojo por ocupación precaria a la luz del Cuarto Pleno Casatorio Civil. *Revista Ius Et Veritas*, (53), pp. 132- 142.
- Liñán-Arana, L. (2001). Apuntes sobre la prueba en el proceso civil. *Revista Advocatus*, (004), pp. 247-255.
- Obando Blanco, V. (2013). La valoración de la prueba. *Suplemento de Análisis Legal - El Peruano*, pp.03,04.
- Avendaño Valdez, J., Mejorada Chauca, M., & Morales Hervias, R. (2013). *Discusión en torno al Cuarto Pleno Casatorio Civil sobre el*

concepto de posesión precaria. *Ius Et Veritas*, 23 (47), 352-358.
Recuperado a partir de
<https://revistas.pucp.edu.pe/index.php/iusetveritas/article/view/11952>

- Lama, H (2011). *La posesión y la posesión precaria en el derecho civil peruano: el nuevo concepto del precario y la utilidad de su actual regulación en el derecho civil peruano* (Tesis para optar el título de Magíster en Derecho con mención en Derecho Civil).
<https://tesis.pucp.edu.pe/repositorio//handle/20.500.12404/99>
- Álvarez Urbina, G. (2018). La Calificación del Recurso de Casación Civil y sus implicancias. *Revista de la Corte Superior de Justicia de Arequipa*, pp. 85 -95.
- Ramírez Jimenez, N. (2022). Casación civil: Quo vadis?. <https://facultad-derecho.pucp.edu.pe/ventana-juridica/casacion-civil-quo-vadis/>
- Corte Suprema de la República (2019). Casación n.º 562-2017, Lima Este.
- Corte Suprema de la República (2013). Casación n.º 2195-2011, Ucayali, IV Pleno Casatorio Civil.
- Corte Suprema de la República (2016). Casación n.º 389-2016, Ica.
- Corte Suprema de la República (2015). Casación n.º 1830-2014, Arequipa.
- Corte Suprema de la República (2019). Casación n.º 1191-2014, Junín.

7 ANEXOS



CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE AREQUIPA

PRIMERA SALA CIVIL



791
Aberto
Pineda



DESALOJO

JUEZ 08JEC: OMAR ALEJANDRO DEL CARPIO MEDINA
ESPECIALISTA LEGAL: CARLOS ALBERTO MONTAÑEZ LUDEÑA

CAUSA N.º 00244-2021-0-0401-JR-CI-08

SENTENCIA DE VISTA N.º 348-2023

RESOLUCIÓN N.º 28 (SEIS - 1SC)

Arequipa, dos mil veintitrés,
julio veintiséis.

VISTOS:

En audiencia pública, es materia de grado la apelación con efecto suspensivo en contra de la sentencia número cero doce guion dos mil veintitrés, concedida a favor del demandado [REDACTED] mediante la resolución número veintidós de fecha cinco de mayo del año dos mil veintitrés que obra de folios doscientos sesenta. En el proceso de desalojo seguido por [REDACTED] y otro en contra de [REDACTED] y,

CONSIDERANDO:

Primero.- De la resolución materia de grado:

Que, mediante la sentencia número cero doce guion dos mil veintitrés de fecha veintiocho de marzo del año dos mil veintitrés, que obra de folios doscientos veinticinco a folios doscientos treinta y siete el despacho resolvió declarar Fundada la demanda de folios quince a diecisiete y subsanación de folios treinta y dos a treinta y cuatro, interpuesta por [REDACTED] y [REDACTED] en contra de [REDACTED] sobre desalojo por ocupación precaria; en consecuencia, Dispuso que el demandado y litisconsortes necesarios pasivos cumplan con desocupar y entregar a la parte demandante la posesión del inmueble ubicado en [REDACTED] [REDACTED] cuya extensión, linderos y medidas perimétricas obran en la Partida Registral [REDACTED] del Registro de Predios de la Zona Registral N° XII Sede Arequipa;



CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE AREQUIPA



PRIMERA SALA CIVIL

*298
adante
previsto*

ello en el plazo de seis días de consentida o ejecutoriada que sea la presente sentencia. Con costas y costos del proceso a cargo de la parte vencida.

Segundo.- De los argumentos de apelación:

Que, a folios doscientos cincuenta y tres y siguientes obra el escrito de apelación en contra de la sentencia número cero doce guion dos mil veintitrés formulado por [REDACTED] solicitando como pretensión impugnatoria la revocatoria de dicha resolución en atención a los siguientes argumentos:

2.1. Que el A Quo en el cuarto considerando de la resolución apelada, realiza una valoración extensiva que no contempla el artículo 911 del Código Civil, siendo que el recurrente ha arrendado parte del inmueble conforme se acredita, ello a favor de [REDACTED] con una vigencia hasta el próximo treinta y uno de agosto del año dos mil veintitrés, renovables, entonces existe títulos vigentes debiéndose tener presente esta afirmación al momento de resolver por el superior.

2.2. El juez de primera instancia no puede hacer una interpretación de carácter extensiva o irse más allá de lo pretendido por los actores, pues claramente se advierte en el tercer considerando que el Juez siempre hace uso del texto (...) el resaltado es nuestro, con lo que se evidencia una interpretación extensiva de la norma que ha de citar.

2.3. El A Quo no ha examinado ni el contenido, ni los documentos obrantes en el presente expediente ni los ha valorado en la secuencia de tiempo de cómo ocurrieron los hechos, siendo que el Superior en grado deberá reevaluar y reexaminar los medios probatorios existentes en el expediente y así emitir una sentencia conforme a su pedido, es decir, declarar la demanda como infundada.

Tercero.- Del marco normativo y jurisprudencial:

3.1. Que, el artículo 586 del Código Procesal Civil, establece: *“que pueden demandar desalojo el propietario, el arrendador, el administrador y todo aquel que, salvo lo dispuesto en el artículo 598 del Código Procesal Civil, considere tener derecho a la restitución de un predio. Pueden ser demandados: el arrendatario, el subarrendatario, el precario o cualquier otra persona a quién le es exigible la restitución”*.

3.2. El artículo 196 del Código Procesal Civil, establece: *“Salvo disposición legal diferente, la carga de probar corresponde a quien afirma hechos que configuran su pretensión, o a quien los contradice alegando nuevos hechos”*.

3.3. La Casación N.º 2428-2001-Lima, El Peruano, dos de mayor del año dos mil dos, página ocho mil seiscientos sesenta, establece: *“En los procesos que versan sobre desalojo por ocupación precaria es sujeto activo de la relación jurídico procesal el propietario del bien cuya desocupación se pretende, mientras que el sujeto*



CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE AREQUIPA



PRIMERA SALA CIVIL

293
desarrollo
jurídico

pasivo es aquél que se encuentra en la posesión del mismo, de tal manera que el demandante se encontrará en la obligación de acreditar la propiedad del bien, mientras que el demandado se encontrará en la obligación de demostrar que posee en mérito a un título que permita advertir la legitimidad de su posesión”.

3.4. El Cuarto Pleno Casatorio en materia Civil, Casación N.º 2195-2011-Ucayali ha establecido en su primera regla vinculante que: *“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”.*

3.5. Que, el Cuarto Pleno Casatorio Civil, estableció respecto a la correcta interpretación del artículo 911 del Código Civil, que la precariedad propiamente dicha se configura cuando el titular del derecho concede o entrega gratuitamente a otro la posesión de un inmueble, sea por un acto de liberalidad, amistad, parentesco o guiado por motivos humanitarios, sin exigir contraprestación ni fijarse plazo para su devolución o determinarse el uso específico del bien. Entre el titular y el poseedor se genera una relación de hecho en el que el titular puede requerir la restitución de la posesión que detentaba.

3.6. El Cuarto Pleno Casatorio Civil, Casación 2195-2011-Ucayali señala: que la enajenación de un bien arrendado, cuyo contrato no estuviera inscrito en los registros públicos convierte en precario al arrendatario, respecto del nuevo dueño.

Cuarto.- De la valoración:

4.1. **De la Competencia recursal:** El objeto del recurso de apelación consiste en que el órgano jurisdiccional superior a solicitud de parte, examine la resolución que le produzca agravio, con el propósito de que sea anulada o revocada total o parcialmente, tal y como lo dispone el artículo 364 del Código Procesal Civil. En el caso concreto revisada la pretensión, así como lo actuado en el proceso y el recurso de apelación, el punto a dilucidar es el siguiente:

- Establecer si la sentencia apelada, contiene una debida motivación frente a los argumentos de apelación de la parte demandada.

4.2. De la actuación procesal:

4.2.1 Que, de folios ochenta y dos a folios noventa y uno, obra el escrito de contestación de demanda presentado por [REDACTED] quién señala no haber tomado conocimiento del acto jurídico de compra venta del bien inmueble sub litis, entre sus padres y los hoy demandantes, indicando que el recurrente no tiene la calidad de poseedor precario del bien sub



299
deputo
presente

litis, pues el recurrente junto a su familia ha vivido toda su vida en ese inmueble, inclusive ha pagado una merced conductiva título que le ha servido para ocupar dicho inmueble por más de dieciséis años.

4.2.2. Señala el demandado, en su escrito de contestación de demanda, que ejerce la posesión por más de dieciséis años en mérito al título verbal de arrendamiento, pues dicha calidad la tiene acreditada con los pagos realizados mes a mes y año tras año, inclusive ha arrendado a una tercera persona para que esta pueda ejercer una actividad comercial, como a la fecha lo viene haciendo con pleno conocimiento de los demandantes.

4.2.3. Que, mediante la resolución número cero siete guion dos mil veintiuno de fecha veintiocho de diciembre del año dos mil veintiuno que obra de folios ciento dieciséis y siguiente, el despacho fijo como punto controvertido entre otros, determinar si la parte demandada ocupa el bien inmueble sub litis y el título con el cual ejerce dicha posesión y si esta es precaria.

4.3. De la determinación:

4.3.1. Debemos valorar en el caso materia de análisis, que el juez debe verificar si del análisis de los hechos y de la valoración de las pruebas presentadas por la parte emplazada surge en él la convicción de la existencia de lo que viene considerándose como un título suficiente, que enerve el derecho que esgrime el demandante. Siendo ello así en el caso materia de análisis, corresponde tener en cuenta que la parte demandante, [REDACTED] y [REDACTED] habrían acreditado con la presentación de la partida registral [REDACTED] que obra en copia certificada de folios veintiséis a folios veintiocho que tienen la condición de propietarios actuales del predio sublitis, habiendo adquirido dicho bien mediante compraventa de sus anteriores propietarios con fecha diecinueve de noviembre del año dos mil veinte, conforme se verifica del asiento [REDACTED] de la mencionada partida .

4.3.2. Luego, en relación a la condición que tendría la parte demandada, conforme lo indica en su escrito de apelación, se debe indicar que de la revisión del proceso de desalojo, específicamente de los medios probatorios admitidos y actuados en el proceso, no se ha acreditado la existencia de título que justifique la posesión del inmueble por la parte demandada, teniendo la calidad de ocupantes precarios, ello en atención a que el título que indica poseer (haber vivido toda su vida en el inmueble sub litis, o tener la condición de arrendatario por un acuerdo verbal) no genera ningún efecto de protección para quien lo ostenta, frente a los demandantes que tienen su derecho de propiedad inscrito en registros públicos.



CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE AREQUIPA



PRIMERA SALA CIVIL

295
deuda
paga

4.3.3. Finalmente, respecto al contrato de arrendamiento que habría suscrito el apelante, [REDACTED] con la persona de [REDACTED] que obra de folios doscientos cincuenta y siguiente, se precisa que dicho medio probatorio adjuntado al no alterar el sentido de la valoración realizada por el colegiado, no merece que se realice pronunciamiento sobre el mismo, tanto más que se verifica que mediante la resolución número veinticuatro que obra de folios doscientos setenta y tres, dicho medio probatorio fue declarado inadmisibile. En ese sentido, al haber quedado desvirtuados los argumentos de apelación de la parte demandada y al haberse verificado que la sentencia apelada ha sido emitida con arreglo a ley, además contiene una debida motivación, corresponde emitir pronunciamiento por parte de este órgano colegiado.

Fundamentos por los cuales este Colegiado, emitiendo el pronunciamiento que corresponde al caso de autos: **CONFIRMARON** la sentencia número cero doce guion dos mil veintitrés de fecha veintiocho de marzo del año dos mil veintitrés, que obra de folios doscientos veinticinco a folios doscientos treinta y siete que resolvió declarar fundada la demanda de folios quince a diecisiete y subsanación de folios treinta y dos a treinta y cuatro, interpuesta por [REDACTED] y [REDACTED] en contra de [REDACTED], sobre desalojo por ocupación precaria; en consecuencia, dispuso que el demandado y litisconsortes necesarios pasivos cumplan con desocupar y entregar a la parte demandante la posesión del inmueble ubicado en [REDACTED] [REDACTED], cuya extensión, linderos y medidas perimétricas obran en la Partida Registral [REDACTED] del Registro de Predios de la Zona Registral N.º XII Sede Arequipa; ello en el plazo de seis días de consentida o ejecutoriada que sea la presente sentencia; con costas y costos del proceso a cargo de la parte vencida. En el proceso de desalojo seguido por [REDACTED] y otro en contra de [REDACTED]; y los devolvieron. **Juez superior ponente: señor Fernández Dávila Mercado.**

Sres.:

Fernández Dávila Mercado

Burga Cervantes

Pineda Gamarra

Luis Alberto Martínez Vilca
Secretario
Sala Corporativa Civil
Corte Superior de Justicia de Arequipa

11 AGO 2023
5

326
Mun
W

CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA
Sistema de Notificaciones Electrónicas SINOE
JUEZ: MONTAÑEZ LUDEÑA CARLOS ALBERTO FAU 20456310959
Fecha: 17/10/2023 08:30:03, Razón: RESOLUCIÓN JUDICIAL, D.Judici
AREQUIPA / AREQUIPA, FIRMA DIGITAL

8° JUZGADO CIVIL
EXPEDIENTE : 00244-2021-0-0401-JR-CI-08
MATERIA : DESALOJO
JUEZ : DEL CARPIO MEDINA OMAR ALEJANDRO
ESPECIALISTA : MONTAÑEZ LUDEÑA CARLOS ALBERTO
LISTISC. PASIVO :



DEMANDADO :
DEMANDANTE :

Resolución Nro. 30

Arequipa, dos mil veintitrés
Octubre, dieciséis.

Proveyéndose en la fecha y en forma conjunta los escritos que anteceden, debido a la sobrecarga procesal que soporta este juzgado y por economía procesal; AL ESCRITO N° 87155-2023;

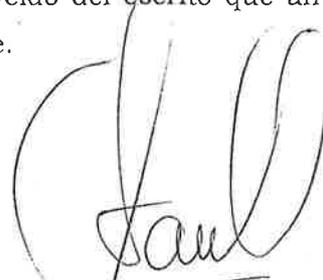
Por recibido el expediente remitido por la Primera Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Arequipa, poniéndose a conocimiento de las partes. Y conforme el estado del proceso, se procede a expedir la presente resolución; **VISTOS:** El escrito que antecede, así como los actuados del proceso; **Y, CONSIDERANDO: PRIMERO:** Que, el numeral 1 del artículo 123° del Código Procesal Civil, aplicable supletoriamente al presente proceso, dispone; *“Una resolución adquiere la autoridad de cosa juzgada cuando: 1. No proceden contra ella otros medios impugnatorios que los ya resueltos;...”* **SEGUNDO:** Que, en el caso de autos, se tiene que se ha expedido la Sentencia N° 012-2023, de fecha veintiocho de marzo del dos mil veintitrés, obrante desde fojas 225 a 237, por la que; se resuelve declarar fundada la demanda interpuesta y se dispuso que el demandado y litisconsortes necesarios pasivos cumplan con desocupar y entregar a la parte demandante la posesión del inmueble ubicado en

[Redacted] inscrito en la partida registral N° [Redacted] del registro de predios de la Zona Registral N° XII – Sede Arequipa. Sentencia que ha sido confirmada mediante Sentencia de Vista N° 348-2023, de fecha veintiséis de julio del dos mil veintitrés, expedido por la Primera Sala Civil, obrante desde fojas 291 a 295, y habiéndose rechazado el recurso de casación interpuesto por el abogado del demandado [Redacted]

mediante resolución veintinueve, de fecha doce de setiembre del dos mil veintitrés, se configura el presupuesto contenido en la norma procesal indicada en el primer considerando. **TERCERO:** Ahora bien, en atención a lo desarrollado

Carlos Alberto Montañez Ludeña
Secretario Judicial
Octavo Juzgado de Casación en lo Civil

precedentemente y teniéndose en cuenta que mediante Resolución Administrativa N° 000370-2021-CE-PJ, de fecha 11 de noviembre del 2021, expedida por el Consejo Ejecutivo del Poder Judicial, se incorporó al Segundo Juzgado Civil de Ejecución del II Modulo Civil Corporativo de Litigación Oral y se dispuso la remisión de la carga procesal pendiente en etapa de ejecución (expedientes que se encuentran en etapa de ejecución) a dicho órgano jurisdiccional, en concordancia con lo resuelto mediante Resolución Administrativa N° 000921-2023-P-CSJAR-PJ, expedida por la Presidencia de la Corte Superior de Justicia de Arequipa, corresponde disponer la remisión del expediente al juzgado de ejecución competente. fundamentos por los cuales **SE RESUELVE: 1) DECLARAR COSA JUZGADA LA SENTENCIA N° 012-2023**, de fecha veintiocho de marzo del dos mil veintitrés. **2) REMITIR el presente expediente** al Juzgado Civil Transitorio de la Sede Central (Segundo Juzgado Civil de Ejecución del II Modulo Civil Corporativo de Litigación Oral), para lo cual cúrsese el oficio correspondiente. **Tómese Razón y Hágase Saber. AL ESCRITO N° 88294-2023**: Estando a lo dispuesto en la presente resolución, resérvese el proveído del escrito que antecede, a efecto que sea resuelto por el juzgado competente.



Carlos Alberto Montañez Ludeña
Secretario Judicial
Octavo Juzgado Especializado en lo Civil
CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE AREQUIPA