

FACULTAD DE DERECHO
ESCUELA PROFESIONAL DERECHO

**INFORME JURÍDICO SOBRE EXPEDIENTE N° 02125-
2022-0-0401-JR-CI-05**



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° 02125-2022-0-0401-JR-CI-05

Materia : Desalojo por ocupación precaria

Entidad : Poder Judicial

Bachiller : Pasapera Caceres, David

Código : 2008202031

**LIMA - PERÚ
2024**

El presente informe jurídico estudia y analiza un proceso de desalojo por posesión precaria iniciado por la señora L.M.C.A., en contra de la señora M.L.A. a fin de que cumpla con la restitución del inmueble ubicado en XX, inscrita en el código de predio No. XXXXXXXX de los RRPP.

La demandante sostiene que es propietaria del predio materia de litigio, por haberlo adquirido por compraventa de su anterior propietario BANVIP, asimismo, señala que , por motivos de distancia para que sus sobrinas, hijas de su hermano F. P. C. A., puedan dirigirse a su centro de estudios, ya que estas tenían que atravesar prácticamente la ciudad por la lejanía de su casa, es que cedió temporalmente a su hermano y a su familia, el inmueble de su propiedad antes descrito, con ciertas condiciones, como el pago de ciertos tributos municipales y servicios básicos, lo que ha motivado que la demandada se encuentre en posesión del predio antes descrito. Posteriormente, al haber transcurrido cierto tiempo considerable, y por motivos sanitarios producto del COVID-19, lo que ocasiono el deceso de su hermano F.P.C.A., y que sus sobrinas hayan formado sus propias familias, motivo por el cual procedieron a retirarse del inmueble, quedando solo en posesión la demandada M.L.A., se solicitó a esta ultima la entrega del inmueble, mediante carta notarial de fecha 28 de febrero de 2022.

Por otro lado, la demandada alega que no es precaria, pues alega que su posesión es en virtud de un arrendamiento-venta verbal celebrada con la recurrente por lo que ha venido realizando pagos mensuales desde enero del 2014 por un monto de S/ 300.00 soles, por concepto de arrendamiento a favor de la demandante. De igual forma, le ha hecho entrega de los US\$10,000.00 a favor de la demandante.

Por último, el juzgado decide declarar fundada la demanda, ante ello no estando conforme con lo resuelto, la parte demandada apela la sentencia de primer grado, por lo que la sala decide confirmar la recurrida señalando que la señora M.L.A. tiene la condición de precaria.

NOMBRE DEL TRABAJO

PASAPERA CACERES.docx

RECUENTO DE PALABRAS

7501 Words

RECUENTO DE PÁGINAS

26 Pages

FECHA DE ENTREGA

Jun 10, 2024 8:57 AM GMT-5

RECUENTO DE CARACTERES

38942 Characters

TAMAÑO DEL ARCHIVO

88.6KB

FECHA DEL INFORME

Jun 10, 2024 8:58 AM GMT-5**● 10% de similitud general**

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

- 8% Base de datos de Internet
- Base de datos de Crossref
- 5% 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 LOS PRINCIPALES HECHOS EXPUESTOS POR LAS PARTES INTERVINIENTES EN EL PROCESO	2
1.1 DEMANDA.....	2
1.2 CONTESTACIÓN DE DEMANDA.....	4
1.3 ACTIVIDAD PROCESAL.....	5
1.4 SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA.....	6
1.5 APELACIÓN.....	7
1.6 SENTENCIA DE VISTA.....	9
2. IDENTIFICACIÓN Y DESCRIPCIÓN DE LOS PRINCIPALES PROBLEMAS JURÍDICOS DEL EXPEDIENTE	11
2.1 ¿ES POSIBLE QUE, EN UN DESALOJO POR OCUPANTE PRECARIO, EL DEMANDADO AMPARE SU DEFENSA EN UN CONTRATO VERBAL?.....	11
2.2 ¿ES SUFICIENTE ACREDITAR LA REALIZACIÓN DE MODIFICACIONES Y MEJORAS EN EL INMUEBLE PARA DESESTIMAR LA DEMANDA DE DESALOJO?.....	12
3. ANÁLISIS Y POSICIÓN FUNDAMENTADA SOBRE LOS PROBLEMAS JURÍDICOS IDENTIFICADOS	13
3.1 ¿ES POSIBLE QUE, EN UN DESALOJO POR OCUPANTE PRECARIO, EL DEMANDADO AMPARE SU DEFENSA EN UN CONTRATO VERBAL?.....	13
3.2 ¿ES SUFICIENTE ACREDITAR LA REALIZACIÓN DE MODIFICACIONES Y MEJORAS EN EL INMUEBLE PARA DESESTIMAR LA DEMANDA DE DESALOJO?.....	18
4. ANÁLISIS Y POSICIÓN FUNDAMENTADA SOBRE LAS RESOLUCIONES EMITIDAS	20
5. CONCLUSIONES	22
6. BIBLIOGRAFÍA	23
7. JURISPRUDENCIA Y NORMAS LEGALES CONSIGNADAS EN LA ELABORACIÓN DEL INFORME JURÍDICO	24

retirarse del inmueble, quedando solo en posesión la demandada M.L.A., se solicitó a esta última la entrega del inmueble, habiendo concluido la cesión temporal, ya que el principal motivo de dicho acto fue ayudar a su hermano, fallecido producto de la pandemia, y a sus sobrinas, estas al haber formado una familia y culminado sus estudios ya no viven más en el predio materia de sub litis, no existiendo ya motivo alguno, solicita a la señora M.L.A., el pago de los tributos municipales y la restitución del bien inmueble mediante CARTA NOTARIAL de fecha 28 DE FEBRERO DEL 2022.

- Por último, la demandante indica que se acercaron con la demandada al centro de conciliación extrajudicial “XXXXXXXX”, a fin de solucionar este problema mediante esta vía extrajudicial, no obstante, no fue posible llegar a un acuerdo satisfactorio con la señora M.L.A., quien manifestó que el predio materia de sub litis fue entregado a ella y su cónyuge mediante acuerdo verbal bajo la modalidad de ALQUILER-VENTA, habiéndose entregado a modo de adelanto en su oportunidad la suma de US\$10,000.00, e indicando que sobre el predio se han realizado modificaciones y mejoras por un monto de S/32,000.00, por lo que dicho predio es de su propiedad y que no lo desocupará argumentando todo lo antes expuesto, no demostrando prueba fehaciente alguna, ni mucho menos prueba bancarizada sobre el pago en calidad de adelanto, por lo que ha cumplido con agotar los medios extrajudiciales dispuestos por ley, previos y presupuesto para demandar.

La demandante sustenta los argumentos expuestos mediante los siguientes medios probatorios:

- Copia literal del Código de Predio nro. XXXXXX.
- Carta notarial de fecha 28/02/2022.
- Acta de conciliatoria extrajudicial.
- Estado de Cuenta Corriente emitido por la Municipalidad Provincial de Arequipa, bajo el código de contribuyente nro. XXXXXX, a nombre de

L.M.C.A.

1.2 Contestación de demanda

Del mismo modo, la señora M.L.A. contesta la demanda, fuera de plazo, refiriendo lo siguiente:

- Alega que la demandante, señora L.M.C.A., no cedió el inmueble materia de sub litis como acto de solidaridad o en modo de apoyo a favor de su esposo fallecido e hijas, sino que dicho inmueble fue entregado a favor de su esposo y la demandada, bajo la modalidad de arrendamiento con la condición de compraventa futura, esto mediante un acuerdo verbal, realizando un pago a modo de adelanto por la suma de US\$10,000.00, esto con el fin de puedan ocupar el inmueble materia de sub litis.
- Asimismo, la señora demandada alega que, respecto al pago de servicios básicos como agua y luz, esta ha cancelado desde el año 2014, año en la que tomaron posesión del inmueble materia de sub litis, y que no le corresponde el pago de arbitrios municipales o algún otro tributo, ya que esta entiende que, en su posición de supuesta COMPRADORA, no le corresponde el pago de dichos impuestos, pues es la supuesta VENDEDORA la obligada al pago de dichos tributos al momento de su transferencia.
- Por otro lado, la demandada alega que nunca se le comunico, al margen de lo antes expuesto, el pago de los arbitrios o cese de la posesión, así como tampoco se le indico nada respecto a la devolución del supuesto pago a modo de adelanto por el alquiler venta del inmueble materia de sub litis por la suma de US\$10,000.00, aduciendo que la única comunicación fue la carta notarial de fecha 28 DE FEBRERO DEL 2022, la cual fue respondida mediante carta notarial de fecha 03 DE MARZO DEL 2022, y el contenido de la misma manifiesta que, según lo expresado por la demandada, se ha realizado un pago a modo de adelanto por el

monto de US\$10,000.00 a la señora L.M.C.A., e indicando a su vez que la señora M.L.A., viene realizando pagos mensuales desde enero del 2014 por un monto de S/ 300.00 soles, por concepto de arrendamiento a favor de la demandante. Cabe mencionar que la demandada alega que cuenta con una declaración jurada legalizada, en donde señala que ha hecho entrega de los US\$10,000.00 dólares americanos a favor de la demandante.

- De igual forma, sostiene que reiteradas ocasiones se le ha solicitado e increpado a la demandante la devolución de dicho dinero entregado, sin embargo, solo ha recibido evasivas y palabras o gestos ofensivos, así como amenazas o similares, por lo que solicitó MEDIDAS DE PROTECCIÓN en contra de la recurrente, las cuales aceptadas mediante en el EXPEDIENTE No. XXXXXXXXXX de fecha 24 DE MARZO DEL 2022.
- Por último, la señora M.L.A. indica que cuenta con una **Constatación Posesoria Notarial** que adjuntará y que también ha venido realizando mejoras en el inmueble, por lo que adjunta recibos por honorarios por los trabajos efectuados en el inmueble sub litis.

La demandada presenta los siguientes instrumentos de prueba:

- Diversos comprobantes de pago por concepto de servicios básicos.
- Diversos recibos por honorarios por concepto de mejora de inmueble.

1.3 Actividad procesal

Mediante Resolución nro. 6, se dispone a integrar en la parte final de la resolución nro. 3 DECLARAR REBELDE a la demandada, por no haber dado respuesta a la demanda en plazo establecido.

Posteriormente, el 19 de Julio del 2022, se da inicio a la audiencia con la presencia solo de la demandante L.M.C.A. representada por la doctora M.G.D.A.

- Respecto a determinar si la demandante, señora L.M.C.A. tiene el derecho a la restitución de la posesión del inmueble materia de sub litis, inscrito en el código de predio No. XXXXXXXX del registro de propiedad inmueble de AREQUIPA, se ACREDITA FEHACIENTEMENTE que la señora L.M.C.A., tiene la calidad y condición de propietaria del inmueble materia del proceso y ello en virtud del principio de legitimación registral.
- En cuanto a la posesión del inmueble se desprende que, de la contestación de demanda, considerada fuera de plazo, formulada por la señora M.L.A, alega que hay un contrato verbal de compraventa – alquiler, celebrado entre su esposo, F.P.C.A y la demandante, pero no existe medio probatorio alguno de este citado acuerdo, razón por la cual dicha posesión de la demandada se deviene en precaria.
- En consecuencia, habiendo fijado los dos puntos antes señalados se estableció la CONDICIÓN de PROPIETARIA a la parte DEMANDANTE sobre el inmueble materia de sub litis, así como la CONDICIÓN de PRECARIA a la parte DEMANDADA respecto a dicho inmueble.
- Finalmente, de los medios probatorios ofrecidos por la parte demandada, señora M.L.A., se tiene que de ninguno de ellos establece que cuente con título posesorio que ampare su posesión sobre el inmueble materia de sub litis, por lo que, en consecuencia, de todo lo expuesto y lo actuado estos no tienen causa alguna que justifique su posesión, por lo que, debe restituir la posesión a la demandante.

1.5 Apelación

El 02 de agosto de 2022, la señora M.L.A. interpone recurso de apelación contra la sentencia de primer grado por los siguientes fundamentos:

- La demandada, señala que a la recurrente no se le dio el derecho de ejercer su derecho de contradicción, toda vez que el a quo en su

oportunidad ha desestimado su contestación y excepción, declarándolas extemporáneas, sin embargo, este hecho no es cierto, toda vez que el escrito de contestación y excepción fue presentado en el plazo correspondiente, pues su escrito fue presentado de manera virtual por ante la mesa de partes virtual del sistema SUGA, es decir, dentro del plazo legal, por lo que no se puede convalidar dicho acto que vulnera los principios del debido proceso, legalidad, por lo que desde ese momento deviene en nulo el actuar que ha realizado el juez por haber trasgredido los derechos fundamentales de defensa y debido proceso.

- En ese sentido debe tenerse en consideración que la denegatoria de declarar extemporánea la contestación de demanda de la recurrente ha afectado gravemente sus intereses pues no ha podido ejercer su derecho de contradicción, menos aún participar activamente del proceso, por esos hechos corresponde declarar la nulidad de la sentencia.
- Como se puede apreciar del escrito aludido, fue ingresado el treinta de mayo del año dos mil veintidós, por lo que nos encontramos dentro del plazo legal correspondiente para haber podido responder la contestación de demanda y excepción propuesta por la recurrente, resultando arbitrario que el A quo considere que dicho escrito fue presentado el treinta y uno de mayo del dos mil veintidós, cuando en la fecha de presentación en el Sistema SUGA, el escrito fue ingresado el treinta de mayo del dos mil veintidós, conforme se puede apreciar, por ello es que nos encontramos habilitados para haber podido contestar la demanda y anexos, siendo estos de conformidad al principio de legalidad así como el principio del debido proceso amparados para habilitar que se admita a trámite su contestación de demanda y excepción por haber sido interpuestos dentro del plazo legal correspondiente.
- Por estos hechos es que no se ha considerado ni se ha valorado los argumentos esgrimidos por la recurrente pese a haberse presentado dentro del plazo legal, lo cual no ha permitido que el A quo valore correctamente lo afirmado por la demandante y la demandada.

- Finalmente, sostiene que *A quo* ha realizado pues una valoración errónea de lo afirmado por la demandante, toda vez que únicamente ha realizado una motivación aparente en lo que ésta habría afirmado y no ha podido verificar lo afirmado por la recurrente para que en igualdad de condiciones pueda resolver de mejor manera y conforme a Ley, por lo que el AQUO habría realizado una motivación aparente en su sentencia, por lo que corresponde declararse su nulidad.

1.6 Sentencia de vista

El 21 de junio de 2023, mediante sentencia de vista, la sala superior decide confirmar la sentencia recurrida en base a los siguientes fundamentos:

- La sala advierte que de los considerandos de la sentencia apelada se advierte haberse cumplido con los supuestos antes señalados, pues el juez *a quo* ha expresado los fundamentos de hecho en que se sustenta, con mención expresa de la ley aplicable que finalmente justifican su decisión, de los que se infiere que existe una valoración racional de los elementos fácticos y jurídicos del caso y no provienen de una arbitrariedad del juez, no apreciándose una motivación aparente como argumenta la apelante, en ese sentido, la infracción denunciada por la recurrente sobre afectación al derecho de motivación de la resoluciones debe ser desestimada.
- En cuanto a los argumentos de la recurrente relacionados a la nulidad de la sentencia por afectación al debido proceso por no haberse considerado que su escrito de contestación y excepción fueron presentados dentro del plazo, toda vez que la fecha de su presentación según el Sistema SUGA (sistema virtual de la mesa de partes virtual) fue el treinta de mayo del dos mil veintidós, pero erróneamente el juez *a quo* consideró que fue presentado extemporáneamente el treinta y uno de mayo del mismo año, lo que trasgrede su derecho de contradicción.

- Al respecto, la sala sostiene que se puede apreciar de los argumentos señalados precedentemente, la recurrente más que todo tiende a cuestionar la resolución número tres del treinta de junio del dos mil veintidós, que declara improcedente por extemporánea su excepción y contestación de demanda, lo que no puede admitirse como causal de nulidad de sentencia, toda vez que los supuestos vicios que ahora refiere la apelante no fueron denunciados en su debida oportunidad, pues si bien se advierte que la recurrente presentó recurso de apelación en contra de la citada resolución, dicho recurso fue presentado de forma extemporánea, siendo declarado así mediante resolución número cuatro, habiendo quedado consentida la resolución número tres, por tanto, todo cuestionamiento relacionado a la fecha de presentación de los escritos de contestación y excepción efectuados por la demandada deben ser desestimados al haber perdido su oportunidad, toda vez que los plazos procesales son perentorios y deben ser cumplidos diligentemente por las partes, pues así se encuentra previsto en el artículo 146 del C.P.C.
- Bajo dicho contexto y no existiendo argumento alguno que cuestione expresamente lo resuelto en sentencia, donde se ha determinado que la demandante L.M.C.A. es propietaria del inmueble sub litis, conforme al certificado literal registral número XXXXXXXXXX y que la parte demandada no ha acreditado en forma alguna que haya tenido o tenga en la actualidad, derecho o título de propiedad a su favor para poseer el inmueble sub litis, pues si bien alegó en el proceso la existencia de un contrato verbal de compraventa - alquiler, celebrado junto con su esposo fallecido F.P.C.A. y la demandante, no existe medio probatorio alguno que lo acredite, la sentencia impugnada debe ser confirmada.
- Por último, el colegiado sostiene que si bien la demandante solicita la restitución del inmueble ubicado en el XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, departamento nro. 505, distrito, provincia y departamento de Arequipa, no obstante, de la revisión de los antecedentes del proceso, como son la partida registral número XXXXXXXXX, donde se encuentra inscrito el

inmueble en cuestión a nombre de la demandante, signado como departamento nro. 501; la carta notarial del veintiocho de febrero del dos mil veintidós solicitando la devolución del departamento, cursada por la demandante a la demandada a la dirección XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, departamento nro. 501; el Acta de Conciliación del cinco de abril de dos mil veintidós tiene como dirección XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, departamento nro. 501; y por último el reporte de deuda de arbitrios municipales tiene como dirección XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX departamento nro. 501, en suma, se tiene que el inmueble del cual se pide el desalojo está ubicado en XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, departamento nro. 501, distrito, provincia y departamento de Arequipa, inscrito en la partida registral número XXXXXXXXX y no en el departamento nro. 505, como erróneamente se consignó en la demanda, por lo que el colegiado menciona que debe tenerse en cuenta al momento de la ejecución de sentencia.

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

Considero conveniente identificar los siguientes problemas jurídicos:

- **¿Es posible que, en un desalojo por ocupante precario, el demandado ampare su defensa en un contrato verbal?**
- **¿Es suficiente acreditar la realización de modificaciones y mejoras en el inmueble para desestimar la demanda de desalojo?**

2.1 ¿Es posible que, en un desalojo por ocupante precario, el demandado ampare su defensa en un contrato verbal?

Conforme a los hechos expuestos en el ítem anterior, se ha identificado este problema jurídico, en la medida que la demandada, en su escrito de

contestación, sostiene que ha celebrado un contrato verbal de arrendamiento-venta con la actora y que, en merito a ello viene ocupando el inmueble, y que inclusive ha dado un adelanto por el monto de US\$10,000.00 a la señora L.M.C.A.

En ese sentido, estimo conveniente la elección de este problema jurídico, pues este se centra en determinar si un contrato celebrado de manera verbal es suficiente para acreditar la existencia de un título posesorio a efectos de defenderse en un proceso por ocupación precaria.

2.2 ¿Es suficiente acreditar la realización de modificaciones y mejoras en el inmueble para desestimar la demanda de desalojo?

Como segundo problema jurídico se ha considerado identificar si es válido pretender que se desestime el desalojo con el argumento de haber realizado modificaciones y mejoras en el inmueble sub litis, y ello debido a que la parte demandada alega no solo haber celebrado un contrato verbal de arrendamiento-venta con la actora, sino que además indica que ha venido realizando una serie de modificaciones, precisando en su escrito de contestación lo siguiente:

“La demandante no ha adjuntado ningún medio probatorio en el que se describa el estado en el que fuera entregado el inmueble; siendo que el mismo fuera entregado sin los acabados correspondientes, vale decir, las paredes sin el estuque de cemento, el techo con problemas de filtración de agua, las instalaciones eléctricas inconclusas, paredes interiores sin pintar, ventanas sin cortinas, baños sin instalación de inodoros, habitaciones sin puertas, cocina sin los acabados correspondientes, entre otras mejoras realizadas al inmuebles, mismas que incrementaron la valorización del inmuebles en el mercado; en ese sentido es que adjuntaremos a la presente los recibos por honorarios elaborados por cada mejora realizada en el inmueble, esto a fin de que la demandante reconozca las modificaciones correspondientes”.

Es a razón de ello, que la demandada intenta justificar su posesión en mérito a las modificaciones descritas, pues como ella afirma, su posesión sería legítima, al sostener que la demandante no le ha reembolsado estas, amparando su derecho en el art. 918 del C.C.

3. ANÁLISIS Y POSICIÓN FUNDAMENTADA SOBRE LOS PROBLEMAS JURÍDICOS IDENTIFICADOS

3.1 ¿Es posible que, en un desalojo por ocupante precario, el demandado ampare su defensa en un contrato verbal?

Conforme al Código Civil Peruano de 1984 y su artículo 911, se define la posesión precaria como aquella que se ejerce sin ningún título o cuando el que se ha tenido comprobadamente ya no produce eficacia por haberse extinguido. En esta misma línea, es importante referirnos al IV Pleno Casatorio Civil que se dio origen con la Casación N.º 2195-2011, Ucayali, donde se establecen siete reglas de gran importancia que se convierten en precedentes vinculantes siendo de obligatorio cumplimiento para todos los jueces de la república. Dentro de ese margen de ideas, la primera regla resulta fundamental para abordar la pregunta planteada, pues al referirse a la condición de precario que tendría un sujeto, se estableció que esta situación se configuraría cuando una persona “(...) 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”. Dicho de otra manera, un poseedor tendrá la condición de precario cuando ocupa un determinado bien inmueble sin un título que lo autorice o lo habilite a ejercer la posesión de este, por lo que, parece entonces que la palabra clave para poder entender al precario se centra en determinar ¿Qué se entiende por título?

El profesor Avendaño Valdez (1986) precisó que el termino título incluye una variedad de significados en las áreas del derecho, como por ejemplo explica que “título” podría hacer referencia a un acto jurídico, pues tal como refiere “(...)

Queda entonces evidenciado que título podría referirse a un negocio jurídico, no obstante, si nos remitimos al fundamento 51 del IV Pleno Casatorio, se advierte que la corte suprema llegó a la conclusión que título emana de todo **acto jurídico o circunstancia** presentado tanto por el actor como por el demandado. Siendo, así las cosas, surge la tesis que sostiene que el título puede derivar de la misma ley. Así para el profesor, Lama More (2008):

El título puede estar referido no a la manifestación de voluntad de determinada persona – acto jurídico-, sino a fuente distinta, como la ley o un hecho o acontecimiento jurídico que de modo válido justifica prima facie – en algunos casos de modo temporal- el ejercicio del derecho posesorio de una persona. (Pág. 143)

Sigue la misma línea el maestro Pozo (2021) que define al título como:

Título, de cara a la posesión precaria, es aquella causa que justifica válidamente la posesión; así la llamada causa puede emanar de un acto jurídico como lo sostiene el Pleno, ¡por supuesto!, ¡qué duda cabe!; pero no debemos considerarla como única fuente, pues su origen puede deberse también a la propia ley, supuesto que ignora la definición de la Corte Suprema. (Pág. 123)

Al respecto, el citado autor menciona que la Corte Suprema abandona el concepto de título legal, pues de la revisión de las reglas vinculantes solo se equipara al título como un acto jurídico. No obstante, no resulta viable ahondar solo en las reglas vinculantes, sino también se debe analizar e interpretar los fundamentos que son *ratio decidendi*, como el 61 que sostiene que: **“En consecuencia, se presentará esta figura en cualquier situación en la que falte un título (acto o hecho), o este haya nacido, en la cual deberá fundarse o justificarse la condición de precario en el bien”.**

Así por ejemplo Pasco (2023) sostiene que el título posesorio que tiene como fin evitar un desalojo, bien podría ser originado de un acto de autonomía privada (título negocial), como lo sería una compraventa o que un sujeto otorgue de manera unilateral un usufructo como lo dispone el art. 1000 del C.C., no obstante,

el autor también señala que este puede ser originado por una norma (título legal), como lo sería el adquirir la propiedad de manera originaria vía usucapión, por sucesión, o que se le extienda el derecho de uso a los familiares en virtud del artículo 1028 C.C. De igual forma, Mejorada (2022) postula algunos ejemplos de título legal, pues sostiene que un poseedor podría retener el bien hasta que vea que su familiar cumpla con la obligación de darle vivienda, que comprende el concepto de alimentos. O, por ejemplo, en el supuesto en donde un menor tenga en su patrimonio un inmueble, por lo que los padres tendrán respecto de este, un usufructo legal.

Recurriendo a la jurisprudencia, la casación nro. 1765-2019 - Cañete, prescribió que:

En lo que concierne al título para poseer, el Cuarto Pleno Casatorio Civil informa que este no debe entenderse como sinónimo de documento, sino que alude a “cualquier acto jurídico”. Si bien, como se advierte, utiliza un término limitante que fija sus fronteras en la circunscripción del acto jurídico, ello no es así, pues debe tenerse en cuenta este precedente con el considerando que lo motiva, apreciándose en el fundamento 61 de la sentencia plenaria que **no solo se alude al “acto”, sino también al “hecho” y de ello deriva que el título no solo esté fijado por la fuente comercial voluntaria, sino también por la fuente legal.**

En términos generales y para concluir con lo que respecta a la validez del título verbal, es evidente que título no constituye únicamente un acto jurídico sino a su vez también se puede justificar en una determinada circunstancia que haga viable y justificable la posesión, al amparo de la ley.

En el presente caso, la demandada M.L.A. manifiesta que su posesión se debe a un contrato de arrendamiento-venta celebrado de manera verbal con la demandante, L.M.C.A. En principio el maestro Max Arias Scheriber (2011) sostiene que la naturaleza de este contrato según nuestro código civil se centra en una especie del género de las ventas con ***pactum reservati dominio***, en otras palabras, que son ventas con reserva de propiedad, con suspensión de la

transferencia de dominio hasta el completo pago de las cuotas pactadas (rentas). En ese orden de ideas, debe tenerse presente que este contrato tiene forma libre, pues, según el art. 143 del Código Civil debe prevalecer el principio de libertad de forma en la celebración de los actos jurídicos. Al respecto, el profesor Lohmann (1997) exponía que las partes son libres de utilizar la forma que ellas prefieran a efectos de acreditar su celebración.

Es a razón de ello que considero que sí es válido defenderse en un desalojo con un contrato verbal, pues según el fundamento 51 del IV Pleno Casatorio este título puede probarse a través de cualquier instrumento probatorio que nuestro ordenamiento permita. Por lo que bien podría acreditarse con documentos, con la declaración de algún testigo, con una declaración de parte o hasta con un audio de WhatsApp. Por ejemplo, con la ejecutoria suprema N.º 2066-2016 - Ventanilla, la Corte Suprema reconoció como título posesorio una compraventa verbal entre la demandante y la demandada probándose su celebración con un audio. El profesor Pasco (2019) al comentar esta ejecutoria suprema sostuvo que:

Es importante la aplicación del IV Pleno Casatorio que hizo la Corte Suprema con relación al título: este no debe ser entendido como un documento formal del cual fluya la existencia de un derecho a ocupar el bien, pues el concierto de voluntades mediante el cual se le otorga a un sujeto el derecho a la posesión no necesariamente debe constar en un papel firmado. Los contratos pueden ser celebrados de la forma que las partes lo decida (incluso verbales), y en tanto dicha circunstancia puede ser acreditada en un proceso, a dicho acuerdo de voluntades deberá considerársele como existente y suficiente para legitimar la una posesión. (pág. 130)

Asimismo, debe rescatarse lo dispuesto en el numeral 4.8 de la Casación N.º 3417-2015 – Del Santa, donde se rescata que el derecho del demandado para ejercer la posesión “(...) No solo se puede justificar con la exhibición de documentos que tengan la calidad de fecha cierta, **sino cualquier acto jurídico que lo autorice a ejercer la posesión del bien** (...)”.

Sumado a ello, debe rescatarse lo resuelto por la Sala Suprema en la Casación

N.º 1471-2021 - Callao, sentencia llevada a cabo justamente por un desalojo por ocupación precaria, y en el fundamento quinto, se estableció lo siguiente:

Si bien las demandadas no han presentado documento físico que acredite la posesión que ostentan, no se ha analizado los argumentos postulados en las contestaciones de demanda sobre la justificación de la posesión que sostienen la demandas (acto jurídico que autorizó ejercer la posesión del bien).

Por todo lo expuesto, se entenderá como título posesorio a un determinado acto jurídico o una circunstancia en particular que justifique la posesión, descartando la idea que toma como título a un documento formal, pues los contratos - y en particular el de arrendamiento-venta - no requiere de una formalidad para su existencia, pudiendo estos ser celebrados de manera verbal si así lo deciden las partes.

Ahora bien, luego de haber concluido que se estima conveniente defenderse en un desalojo indicándole al magistrado que se ha celebrado un contrato verbal que legitime la posesión, es importante mencionar que no solo basta dicha alegación, pues se debe demostrar con medios probatorios la existencia y contenido de lo acordado. Y es ahí donde se originan los problemas, dado que en la praxis jurídica se observa en reiterados casos que los demandados solo alegan la celebración de un contrato verbal, pero no logran producirle convicción al juez para que desampare la demanda de desalojo, ya sea porque no presentan ningún medio de prueba o si lo hacen estos son insuficientes para generarle certeza al juzgado.

Este último caso, ocurrió en el expediente, materia de análisis, pues la señora demandada solo se limitó a señalar que habría celebrado un contrato de arrendamiento-venta con la demandante y que incluso habría abonado US\$10,000.00 a la señora L.M.C.A, sin embargo, solo queda en un dicho, pues no adjunta ningún medio probatorio que acredite lo referido.

De igual forma, la emplazada sostiene en sus fundamentos de hecho que, como consecuencia de haberle exigido la devolución del dinero entregado como adelanto a la demandante, se originó un expediente de violencia con ésta. No

obstante, de ser cierta dicha declaración solo acreditaría enfrentamientos o discusiones con la recurrente, mas no algún derecho que ampare su posesión, máxime si no adjuntó alguna copia certificada del referido expediente. Por último, señala que ha venido pagando una suma de S/ 300.00 soles mensuales de arrendamiento, empero no ofrece ningún comprobante de pago o algún otro medio de prueba que acredite dicha alegación.

Así las cosas, fue atinado lo resuelto por las instancias de mérito, pues la demandada solo adjunta comprobantes de pagos de servicios de luz y agua, y recibos por honorarios de distintos trabajos de reparación y mejoras en el inmueble. Por lo que se concluye que la demandada no contaba con derecho alguno para ejercer la posesión del inmueble, materia de desalojo.

3.2 ¿Es suficiente acreditar la realización de modificaciones y mejoras en el inmueble para desestimar la demanda de desalojo?

El segundo problema jurídico identificado se centra en determinar si es suficiente acreditar la realización de modificaciones y mejoras en el inmueble para desestimar la demanda de desalojo.

Como lo afirma Pozo Sánchez (2021), antes de la publicación del IV Pleno Casatorio, este problema era muy recurrente en la judicatura, pues si el demandado acreditaba la existencia edificaciones o modificaciones sobre el predio, la parte recurrente era la que debía probar que aquellas edificaciones fueron hechas por su cuenta, resultando evidente que el demandante se vea imposibilitado a acreditar aquello por la sumariedad del proceso. De cierta forma, se estaría protegiendo al demandado en el desalojo y le serviría de excusa para que continúe en la posesión del inmueble, hasta que sea reembolsado.

Es por ello, que el IV Pleno Casatorio Civil buscó darle solución a este problema al instaurar como doctrina jurisprudencial vinculante la siguiente:

Cuando el demandado afirme haber realizado edificaciones o modificaciones sobre el predio materia de desalojo —sea de buena o mala fe—, no justifica que se declare la improcedencia de la demanda, bajo el sustento de que previamente deben ser discutidos dichos derechos en otro proceso. Por el contrario, lo único que debe verificarse es si el demandante tiene derecho o no a disfrutar de la posesión que invoca, dejándose a salvo el derecho del demandado a reclamar en otro proceso lo que considere pertinente. (Regla 5.5.)

Es preciso señalar que lo que buscaba la Corte Suprema es delimitar el debate y que las partes acrediten la existencia de un título posesorio, toda vez que, en la práctica dejaban un padecimiento a los recurrentes de verse imposibilitados de recurrir al desalojo, si el demandado alegaba o acreditaba la existencia de mejoras o modificaciones en el inmueble. El magistrado Abanto (2013) sostiene que esta regla vinculante fue acertada, en la medida que, bastaba que el demandado edifique o realice cambios en el bien para que de ese modo se llegue a declarar la improcedencia de la demanda de desalojo con la excusa de que primero debería determinarse la titularidad de estas. Es por tal razón que considero atinado que la Corte Suprema haya fijado a la citada regla vinculante, como doctrina jurisprudencial.

En ese marco de ideas, se observa que la defensa de la parte demandada no se centraba solo en justificar su posesión en base a un contrato verbal de arrendamiento-venta con la actora, sino que además alega que habría introducido mejoras y modificaciones en el bien, de modo que, estaría ejerciendo un derecho de retención, de no restituir el bien hasta que la actora le reembolse los gastos realizados en el inmueble.

Sin embargo, como ya lo he señalado este argumento resulta sin asidero jurídico, pese a que haya ofrecido una serie de medios probatorios que acreditarían las mejoras y modificaciones realizadas en el inmueble sub judice, dado que, resulta aplicable la regla vinculante citada, dejando expedito su derecho para hacerlo valer en la vía correspondiente. Criterio que viene siendo adoptado por la Corte Suprema como, por ejemplo, en la casación nro. 4069-2016 - Ventanilla, que

estableció que la alegación de edificaciones o modificaciones no puede ni debe ser discutida en el marco de un desalojo, por ser ajena su naturaleza y, sobre todo, por la sumariedad de su trámite; empero se deberá dejar a salvo el derecho de la parte demandada para que pueda accionar el pago de estas en la vía correspondiente.

Al respecto, resulta relevante recordar y mencionar dos de las características más relevantes de todo proceso sumarísimo, las cuales son la celeridad y el ser un proceso de urgencia. Por lo cual, pretender que la demanda de desalojo sea declarada improcedente por las mencionadas afirmaciones, resulta ser un menoscabo al proceso judicial ya iniciado. En ese sentido, concluyo que la alegación y acreditación de modificaciones y mejoras en el inmueble por parte de la demandada, no conllevan al magistrado a declarar infundada la demanda de desalojo.

4. ANÁLISIS Y POSICIÓN FUNDAMENTADA SOBRE LAS RESOLUCIONES EMITIDAS

4.1. Sentencia de primer grado

En el presente caso, el juzgado decidió declarar fundada la demanda de desalojo por posesión precaria, fallo con el cual estoy conforme, pues esta decisión se basa en una evaluación y análisis de las pruebas aportadas en el proceso, en principio se determinó que la parte demandante la señora L.M.C.A. tiene el derecho a la restitución de la posesión del inmueble materia de sub litis, por cuanto se encuentra inscrito en el código de predio nro. XXXXXXXX del registro de propiedad inmueble de Arequipa, con lo cual tiene la calidad y condición de propietaria del inmueble y ello en virtud del principio de legitimación registral.

Asimismo, se advierte que la recurrente solicitó a esta última la entrega del inmueble, habiendo concluido la cesión temporal, ya que el principal motivo de dicho acto fue ayudar a su hermano, fallecido producto de la pandemia, y a sus

sobrinas, estas al haber formado una familia y culminado sus estudios ya no viven más en el predio materia de sub litis, no existiendo ya motivo alguno, solicita la entrega del inmueble, mediante carta notarial de fecha 28 de febrero de 2022.

Ahora bien, por parte de la demandada, se advierte que esta sostiene que no recibió el inmueble por benevolencia o cortesía de la propietaria, sino a razón de un arrendamiento-venta celebrada de manera verbal con la recurrente, no obstante, no obra ningún medio de prueba que acredite lo alegado, por lo que tiene la condición de precaria.

Finalmente, debo señalar que la decisión del juez fue la correcta, pues era evidente que la demandada tenía la condición de precaria, sin embargo, considero que debió agregar que esta cayó en rebeldía por lo que se presumiría la veracidad de los hechos expuestos en la demanda y que, si bien esta alega que realizó mejoras en el inmueble *sub judice*, se deja a salvo su derecho para solicitar el pago de estas en la vía correspondiente.

4.2. Sentencia de vista

De igual forma, me encuentro de acuerdo con la sentencia de vista, toda vez que sigue la misma línea que la sentencia apelada. En principio la sala superior hace referencia a lo argumentado por la demandada en su apelación, pues la señora M.L.A menciona que se le estaría vulnerando el derecho a la contradicción y al debido proceso, toda vez que se declaró improcedente su contestación al haber sido interpuesto fuera del plazo, cuando en realidad se encontraba dentro de este. Al respecto la sala le hace recordar que, por principio de preclusión, la demandada debió impugnar la resolución que la declara rebelde, no obstante, no lo hizo, por tanto, quedó consentida, por lo que mal hace al reclamar vía apelación de sentencia. Con relación a ese punto, del medio probatorio ofrecido por la demandada, se advierte que presenta su escrito de contestación, fuera de la hora hábil establecida, en ese sentido se tomaría como presentada para el día siguiente, con lo cual, estaría fuera del plazo.

Por otro lado, los argumentos de la demandada solo se centran en un aspecto formal, pero no discute en absoluto el fondo, por ejemplo, podría haber presentado el comprobante de pago del adelanto, o los comprobantes de pago de las rentas, o el ofrecimiento de un testigo o alguna conversación que acredite que se encontraba en posesión en virtud de un título. En conclusión, fue correcto lo decidido por el **ad quem**, pues la demandada solo adjunta comprobantes de pagos de servicios de luz y agua, y recibos por honorarios de distintos trabajos de reparación y mejoras en el inmueble, por lo que tiene la condición de precaria.

5. CONCLUSIONES

- En el proceso de desalojo solo está en discusión el derecho a la restitución de la posesión, dejando a salvo el derecho de propiedad sobre el inmueble de los titulares para que lo hagan valer en la vía correspondiente.
- La parte demandada, puede defenderse alegando que ha celebrado un contrato verbal, siempre y cuando el ordenamiento no establezca para la validez del negocio jurídico un determinado medio (forma solemne), pudiendo probar con cualquier instrumento probatorio que permita el código procesal civil. Como es de verse, en el presente caso, la señora M.L.A no presenta ninguna prueba idónea que genere convicción al juez de la celebración de un contrato arrendamiento-venta, con lo cual tiene la condición de precaria.
- Si bien la parte demandada alega que habría introducido mejoras y modificaciones en el bien, de modo que, estaría ejerciendo un derecho de retención, de no restituir el bien hasta que la actora le reembolse los gastos que realizó en el inmueble. Sin embargo, como ya lo he señalado este argumento no tiene asidero jurídico, pese a que haya ofrecido una serie de medios probatorios que acreditarían las

mejoras y modificaciones realizadas en el inmueble sub judice, dado que, resulta aplicable la regla vinculante citada, dejando expedito su derecho para hacerlo valer en la vía correspondiente. Criterio que viene siendo adoptado por la Corte Suprema para darle mayor celeridad al proceso de desalojo.

- Finalmente, la señora M.L.A. menciona que se le estaría vulnerando el derecho a la contradicción y al debido proceso, toda vez que se declaró improcedente su contestación al haber sido interpuesto fuera del plazo, cuando en realidad se encontraba dentro de este. En base a ello, del medio probatorio ofrecido por la demandada, se advierte que presenta su escrito de contestación, fuera de la hora hábil establecida, en ese sentido se tomaría como presentada para el día siguiente, con lo cual, estaría fuera del plazo. Por otro lado, los argumentos de la demandada solo se centran en un aspecto formal, pero no discute en absoluto el fondo, por ejemplo, podría haber presentado el comprobante de pago del adelanto, o los comprobantes de pago de las rentas, o el ofrecimiento de un testigo o alguna conversación que acredite que se encontraba en posesión en virtud de un título. En conclusión, fue correcto lo decidido por las instancias de mérito.

6. BIBLIOGRAFÍA

- Abanto Torres, J. (2013). Análisis del precedente vinculante establecido por el Cuarto Pleno Casatorio Civil. *Gaceta Civil y Procesal Civil*. (3). pp. 61-70.
- Avendaño Valdez, J. (1986). *La posesión ilegítima o precaria*. Themis.
- Lama More, H. (2008). El título posesorio en el derecho civil peruano. *Revista Oficial del Poder Judicial*. (3). pp. 139-158.
- Lohmann Luca de Tena, J. (1997). *El negocio jurídico*. Grijley.

- Mejorada Chauca, M. (2022). Título para poseer y la retención: A propósito del desalojo contra familiares. *Gaceta Civil & Procesal Civil*. (112). pp. 9-12.
- Pasco Arauco, A. (2019). *El Poseedor Precario Un enfoque doctrinario y jurisprudencia*. Gaceta Jurídica.
- Pasco Arauco, A. (2023). ¿Es lo mismo la propiedad adquirida por herencia que la expectativa de convertirse en propietario? ¿Cuál de ellos constituye un título posesorio? *Gaceta Civil & Procesal Civil*. (118). pp. 9-19.
- Pozo Sánchez, J. (2021). *El proceso de Desalojo por Ocupación Precaria*. Clic Derecho.
- Schreiber Pezet, M. A. (2011). *Exegesis del Código Civil Peruano de 1984. Tomo II, Contratos Dominados*. Gaceta Jurídica.

7. JURISPRUDENCIA Y NORMAS LEGALES CONSIGNADAS EN LA ELABORACIÓN DEL INFORME JURÍDICO

- Corte Suprema del Perú (2013). Casación nro. 2195-2011, Ucayali, IV Pleno Casatorio Civil.
- Corte Suprema de Justicia (2022). Casación nro. 1765-2019, Cañete.
- Corte Suprema de Justicia (2016). Casación nro. 2066-2016, Ventanilla.
- Corte Suprema de Justicia (2016). Casación nro. 3417-2015, Del Santa.
- Corte Suprema de Justicia (2023). Casación nro. 1471-2021, Callao.
- Corte Suprema de Justicia (2017). Casación nro. 4069-2016, Ventanilla.
- Congreso de la República (1984). Decreto Legislativo nro. 295 – Código Civil.

CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE AREQUIPA TERCERA SALA CIVIL

S.V. 281-2023-3SC

2022-2125-3SC/5JC/Valencia de Romaña/Fernández/Desalojo

VDC-C

Página 1 de 8

Demandante : [REDACTED]
Demandado : [REDACTED]
Materia : Desalojo
Juez : Ronald Valencia de Romaña

CAUSA 2125-2022-0-0401-JR-CI-05

SENTENCIA DE VISTA N° 281-2023-3SC

RESOLUCIÓN N° 16 (CINCO)

Arequipa, dos mil veintitrés

Junio veintiuno.-

VISTOS: En audiencia pública virtual, el recurso de apelación de folio ciento siete y subsanación de folio ciento veinte, interpuesto por la demandada [REDACTED] concedido con efecto suspensivo mediante resolución de folios ciento veinticinco, en contra de la **Sentencia número ciento siete - dos mil veintidós** del veinticinco de julio del dos mil veintidós, de folios cien y siguientes, que declara **FUNDADA** la demanda, interpuesta por [REDACTED] sobre **DESALOJO (POR PRECARIO)**, en contra de [REDACTED]

[REDACTED] En consecuencia, **DISPONE:** que la parte demandada (o cualquier tercero que a la fecha de emisión o ejecución de la presente Sentencia ocupe el inmueble sub litis), cumpla con desocupar y entregar a favor de la parte demandante, la posesión del inmueble ubicado en el [REDACTED], [REDACTED], distrito, provincia y departamento de Arequipa, el cual se encuentra inscrito en la partida registral N° [REDACTED] de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, Zona Registral XII -

CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE AREQUIPA TERCERA SALA CIVIL

S.V. 281-2023-3SC

2022-2125-3SC/5JC/Valencia de Romana/Fernández/Desalojo

VDC-C

Página 2 de 8

Sede Arequipa, mandato que deberá ser cumplido en el plazo de seis días de consentida o ejecutoriada la presente Sentencia, bajo apercibimiento de lanzamiento. Con costas y costos y, -----

CONSIDERANDO: -----

Primero. - Fundamentos del recurso de apelación: -----

1.1) Refiere que a la recurrente no se le dio el derecho de ejercer su derecho de contradicción toda vez que el A quo en su oportunidad ha desestimado su contestación de demanda y excepción, declarándolas extemporáneas, sin embargo este hecho no es cierto, toda vez que el escrito de contestación y excepción fue presentado en el plazo correspondiente, pues su escrito fue presentado de manera virtual por ante la mesa de partes virtual del sistema SUGA, es decir, dentro del plazo legal, por lo que no se puede convalidar dicho acto que vulnera los principios del debido proceso, legalidad, por lo que desde ese momento deviene en nulo el actuar que ha realizado el juez por haber trasgredido los derechos fundamentales de defensa y debido proceso. -----

1.2) En ese sentido debe tenerse en consideración que la denegatoria de declarar extemporánea la contestación de demanda de la recurrente ha afectado gravemente sus intereses pues no ha podido ejercer su derecho de contradicción, menos aún participar activamente del proceso, por esos hechos corresponde declarar la nulidad de la sentencia. -----

1.3) Como se puede apreciar del escrito aludido, fue ingresado el treinta de mayo del año dos mil veintidós, por lo que nos encontramos dentro del plazo legal correspondiente para haber podido responder la contestación de demanda y excepción propuesta por la recurrente, resultando arbitrario que el A quo considere que dicho escrito fue presentado el treinta y uno de mayo del dos mil veintidós, cuando en la fecha de presentación en el Sistema SUGA, el escrito fue ingresado el treinta de mayo del dos mil

CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE AREQUIPA TERCERA SALA CIVIL

S.V. 281-2023-3SC

2022-2125-3SC/5JC/Valencia de Romaña/Fernández/Desalojo

VDC-C

Página 3 de 8

veintidós, conforme se puede apreciar, por ello es que nos encontramos habilitados para haber podido contestar la demanda y anexos, siendo estos de conformidad al principio de legalidad así como el principio del debido proceso amparados para habilitar que se admita a trámite su contestación de demanda y excepción por haber sido interpuestos dentro del plazo legal correspondiente. -----

1.4) Por estos hechos es que no se ha considerado ni se ha valorado los argumentos esgrimidos por la recurrente pese a haberse presentado dentro del plazo legal, lo cual no ha permitido que el A quo valore correctamente lo afirmado por la demandante y la demandada. -----

1.5) Que el A quo ha realizado pues una valoración errónea de lo afirmado por la demandante, toda vez que únicamente ha realizado una motivación aparente en lo que ésta habría afirmado y no ha podido verificar lo afirmado por la recurrente para que en igualdad de condiciones pueda resolver de mejor manera y conforme a Ley, por lo que el AQUO habría realizado una motivación aparente en su sentencia, por lo que corresponde declararse su nulidad. -----

Segundo. - Marco normativo y jurisprudencial: -----

2.1) Código Civil: Artículo 911 dispone: *“La posesión precaria es la que se ejerce sin título alguno o cuando el que se tenía ha fenecido.”* -----

2.2) El artículo 586 del Código Procesal Civil prevé: *“Pueden demandar: el propietario, el arrendador, el administrador y todo aquel que, salvo lo dispuesto en el Artículo 598, considere tener derecho a la restitución de un predio. Pueden ser demandados: el arrendatario, el sub-arrendatario, el precario o cualquier otra persona a quien le es exigible la restitución”.* -----

2.3) El IV Pleno Casatorio Civil, Casación número 2195-2011-UCAYALI, emitido por la Corte Suprema de Justicia de la República, publicado en el catorce de agosto dos mil catorce, que por mayoría establece como doctrina jurisprudencial vinculante, lo siguiente: *“1. Una persona tendrá la condición de precaria cuando ocupe un inmueble ajeno, sin pago de renta y sin título para ello, o cuando dicho título no genere ningún*

CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE AREQUIPA TERCERA SALA CIVIL

S.V. 281-2023-3SC

VDC-C

2022-2125-3SC/5JC/Valencia de Romana/Fernández/Desalojo

Página 4 de 8

efecto de protección para quien lo ostente, frente al reclamante, por haberse extinguido el mismo. 2. Cuando se hace alusión a la carencia de título o al fenecimiento del mismo, no se está refiriendo al documento que haga alusión exclusiva al título de propiedad, sino a cualquier acto jurídico que le autorice a la parte demandada a ejercer la posesión del bien, puesto que el derecho en disputa no será la propiedad sino el derecho a poseer.” -----

Tercero. - Antecedentes: -----

3.1) Según petitorio de la demanda de folios dos, [REDACTED], interpone demanda de desalojo por ocupante precario en contra de [REDACTED], a fin de que se le restituya el [REDACTED] ubicado en el [REDACTED], [REDACTED] distrito, provincia y departamento de Arequipa, debidamente inscrito en la partida número [REDACTED] de los Registro Públicos de Arequipa, además del pago de costas y costos. -----

3.2) Mediante sentencia apelada de folios cien y siguientes, el Juez A quo declara fundada la demanda de desalojo por ocupación precaria, por considerar que la demandada tiene la condición de precaria al no contar con derecho o título de propiedad a su favor para poseer el inmueble sub litis. --

Cuarto. - Valoración: -----

4.1) Teniendo en cuenta los argumentos de la apelación, la controversia radica en determinar si la sentencia se encuentra debidamente motivada y si corresponde declarar su nulidad por afectación al debido proceso, como alega la recurrente. -----

4.2) En cuanto a los argumentos referidos de que la sentencia apelada no se encuentra debidamente motivada. El Tribunal Constitucional en reiterada jurisprudencia ha señalado, que el derecho al debido proceso comprende, a su vez, un haz de derechos que forman parte de su estándar mínimo. Entre estos derechos constitucionales, especial relevancia adquiere el derecho a la motivación de las resoluciones judiciales que constituye una garantía de la función jurisdiccional prevista en el inciso 5° del artículo 139 de la Constitución Política del Perú, concordante con los artículos 122 inciso 3

CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE AREQUIPA TERCERA SALA CIVIL

del Código Procesal Civil y 12 del Texto Único y Ordenado - TUO de la Ley Orgánica del Poder Judicial, así, una motivación comporta la justificación lógica, razonada y acorde a las normas constitucionales y legales señaladas y con arreglo a los hechos y petitorios formulados por las partes, mediante la valoración conjunta y razonada de las pruebas incorporadas al proceso, subsumiéndolos en los supuestos fácticos de la norma. -----

4.3) De los considerandos de la sentencia apelada se advierte haberse cumplido con los supuestos antes señalados, pues el juez a quo ha expresado los fundamentos de hecho en que se sustenta, con mención expresa de la ley aplicable que finalmente justifican su decisión, de los que se infiere que existe una valoración racional de los elementos fácticos y jurídicos del caso y no provienen de una arbitrariedad del juez, no apreciándose una motivación aparente como argumenta la apelante, en ese sentido, la infracción denunciada por la recurrente sobre afectación al derecho de motivación de la resoluciones debe ser desestimada. -----

4.4) En cuanto a los argumentos de la recurrente relacionados a la nulidad de la sentencia por afectación al debido proceso por no haberse considerado que su escrito de contestación y excepción fueron presentados dentro del plazo, toda vez que la fecha de su presentación según el Sistema SUGA (sistema virtual de la mesa de partes virtual) fue el treinta de mayo del dos mil veintidós, pero erróneamente el juez a quo consideró que fue presentado extemporáneamente el treinta y uno de mayo del mismo año, lo que trasgrede su derecho de contradicción. -----

4.5) Como se puede apreciar de los argumentos señalados precedentemente, la recurrente más que todo tiende a cuestionar la **Resolución número tres** del treinta de junio del dos mil veintidós, que declara *improcedente por extemporánea su excepción y contestación de demanda*, lo que

CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE AREQUIPA TERCERA SALA CIVIL

no puede admitirse como causal de nulidad de sentencia, toda vez que los supuestos vicios que ahora refiere la apelante no fueron denunciados en su debida oportunidad, pues si bien se advierte que la recurrente presentó recurso de apelación en contra de la citada resolución, dicho recurso fue presentado de forma extemporánea, siendo declarado así mediante Resolución **número cuatro**, habiendo quedado consentida la Resolución número tres, por tanto, todo cuestionamiento relacionado a la fecha de presentación de los escritos de contestación y excepción efectuados por la demandada deben ser desestimados al haber perdido su oportunidad, toda vez que los plazos procesales son perentorios y deben ser cumplidos diligentemente por las partes, pues así se encuentra previsto en el artículo 146 del Código Procesal Civil: *“Los plazos previstos en este Código son perentorios. No pueden ser prorrogados por las partes con relación a determinados actos procesales. (...)”* -----

4.6) Bajo dicho contexto y no existiendo argumento alguno que cuestione expresamente lo resuelto en sentencia, donde se ha determinado que la demandante [REDACTED] es **propietaria** del inmueble sub litis, conforme al certificado literal registral número [REDACTED] y que la parte demandada no ha acreditado en forma alguna que haya tenido o tenga en la actualidad, derecho o título de propiedad a su favor para poseer el inmueble sub litis, pues si bien alegó en el proceso la existencia de un contrato verbal de compraventa - alquiler, celebrado junto con su esposo fallecido ([REDACTED]) y la demandante, no existe medio probatorio alguno que lo acredite, la sentencia impugnada debe ser confirmada. -----

4.7) Sin perjuicio de lo resuelto, se advierte que si bien la demandante solicita la restitución del inmueble ubicado en el [REDACTED] [REDACTED] distrito, provincia y departamento de Arequipa, de la revisión de los

CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE AREQUIPA TERCERA SALA CIVIL

S.V. 281-2023-3SC

2022-2125-3SC/5JC/Valencia de Romaña/Fernández/Desalojo

VDC-C

Página 7 de 8

antecedentes del proceso, como son la partida registral número [REDACTED] donde se encuentra inscrito el inmueble en cuestión a nombre de la demandante, signado como **departamento N° 501**; la carta notarial del veintiocho de febrero del dos mil veintidós solicitando la devolución del departamento, cursada por la demandante a la demandada a la dirección [REDACTED], **departamento N° 501**; el Acta de Conciliación del cinco de abril de dos mil veintidós; reporte de deuda de arbitrios municipales del [REDACTED] [REDACTED] **departamento N° 501**, tenemos que el inmueble del cual se pide el desalojo es el ubicado en el [REDACTED] [REDACTED], **departamento N° 501**, distrito, provincia y departamento de Arequipa, inscrito en la partida registral número [REDACTED] de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos Zona Registral XII - Sede Arequipa y **no el departamento N° 505**, como erróneamente se consignó en la demanda, **lo que debe tenerse en cuenta al momento de la ejecución de sentencia.** Fundamentos por los cuales, **CONFIRMARON** la Sentencia apelada número ciento siete - dos mil veintidós del veinticinco de julio del dos mil veintidós, de folios cien y siguientes, que declara **FUNDADA** la demanda, interpuesta por [REDACTED] sobre **DESALOJO (POR PRECARIO)**, en contra de [REDACTED]. En consecuencia, **DISPONE**: que la parte demandada (o cualquier tercero que a la fecha de emisión o ejecución de la presente Sentencia ocupe el inmueble sub litis), cumpla con desocupar y entregar a favor de la parte demandante, la posesión del inmueble ubicado en el [REDACTED] [REDACTED], distrito, provincia y departamento de Arequipa, el cual se encuentra inscrito en la partida registral número [REDACTED] de

CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE AREQUIPA TERCERA SALA CIVIL

S.V. 281-2023-3SC

VDC-C

2022-2125-3SC/5JC/Valencia de Romana/Fernández/Desalojo

Página 8 de 8

la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, Zona Registral XII - Sede Arequipa, mandato que deberá ser cumplido en el plazo de seis días de consentida o ejecutoriada la presente Sentencia, bajo apercibimiento de lanzamiento. Con costas y costos y los devolvieron, en los seguidos por [REDACTED], sobre DESALOJO (POR PRECARIO), en contra de [REDACTED]. Tómese razón y hágase saber, Jueza Superior Ponente, señora Valencia Dongo Cárdenas.

SS.

Valencia Dongo Cárdenas

Burga Cervantes

López Rivera

JUZGADO CIVIL TRANSITORIO - SEDE CENTRAL

EXPEDIENTE : 02125-2022-0-0401-JR-CI-05

MATERIA : DESALOJO

JUEZ : FLORES SUAREZ ROBERTO FREDY*

ESPECIALISTA : ESTREMADOYRO SUCLLA MARIA DEL CARMEN

DEMANDADO :

DEMANDANTE :



RESOLUCIÓN NRO. 19:

Arequipa, dos mil veintitrés
Diciembre, quince. -

Hágase saber a las partes del proceso, que el Magistrado asume competencia por disposición del superior; y, así como la Especialista Legal.

De oficio: VISTOS: A lo obrante en autos; y **PRIMERO:** Que, las normas procesales son de carácter imperativo, salvo regulación permisiva en contrario, como lo señala el artículo noveno del Título Preliminar del Código Procesal Civil. **SEGUNDO:** Que, como consta de autos se emitió la Sentencia Nro. 107-2022 de fecha 25 de julio de 2022, la misma que ha sido confirmada mediante Sentencia de Vista Nro. 281-2023-3SC de fecha 21 de junio de 2023; no procediendo más recursos impugnatorios. **TERCERO:** Que, siendo esto así, y conforme lo indica el inciso 2) del artículo 123° del Código Procesal Civil que a tenor dispone: Una resolución adquiere calidad de cosa juzgada cuando; *“Las partes renuncian expresamente a interponer recursos impugnatorios o dejan transcurrir los plazos sin formularlos”*, siendo procedente declarar ejecutoriada la sentencia y consentida la Sentencia de Vista antes mencionadas; y, en vía de ejecución solicitarse su cumplimiento. Fundamentos por los cuales; **SE RESUELVE: DECLARAR EJECUTORIADA** la **SENTENCIA Nro. 107-2022** de fecha 25 de julio de 2022; y, **CONSENTIDA** la **SENTENCIA DE VISTA Nro. 281-2023-3SC** de fecha 21 de junio de 2023; en consecuencia, las mismas han adquirido la autoridad de cosa juzgada. *Tómese razón y hágase saber.*