

UNIVERSIDAD PERUANA DE LAS AMÉRICAS

FACULTAD DE DERECHO

ESCUELA PROFESIONAL DE DERECHO



TRABAJO DE SUFICIENCIA PROFESIONAL

EXPEDIENTE CIVIL N° 00267-2017

DESALOJO POR OCUPANTE PRECARIO

PARA OPTAR EL TITULO DE ABOGADO

INTEGRANTE: GONZALO NILO CUEVA CRUZADO

ASESOR: DRA. VERÓNICA ROCÍO CHÁVEZ DE LA PEÑA

LINEA DE INVESTIGACIÓN: DERECHO CIVIL

LIMA – PERU

OCTUBRE – 2020

DEDICATORIA

A mis padres Braulio e Isabel, en reconocimiento a sus cuidados, esfuerzos y ejemplo de vida, que contribuyeron en nuestra formación y logro de nuestros objetivos

AGRADECIMIENTO

A nuestro Divino Hacedor por su protección y guiar nuestro camino, a los catedráticos por sus enseñanzas y conocimientos vertidos en nuestra Alma Mater. A mi Familia por su apoyo y comprensión, a los colegas y promociones, que con su sincera amistad hicieron más viable nuestra permanencia y consolidar la carrera profesional .

RESUMEN

El expediente 00267-2017 versa sobre la demanda de Desalojo por ocupante precario seguido por Odon Sante Huaroto contra Carlos Renier Oré Trillo ante el Segundo Juzgado Civil de Ica, y tiene por pretensión que se le restablezca su derecho de posesión sobre el bien ubicado en la Urbanización La Angostura III Etapa, Manzana I, Lote 18, Subtanjalla, Ica.

Sobre el bien descrito anteriormente, se desprende de los actuados que fue adquirido por el demandante y otra persona más, en su condición de copropietarios, mediante de compra venta que consta inscrita en el Registro de Predios de Ica, el cual fue gravado por los copropietarios con la garantía real de hipoteca, para respaldar el pago de una obligación que fue cancelada en el año dos mil trece, razón por la que dicha carga fue levantada según se aprecia también en la partida registral del inmueble.

Según la versión del demandante compró el inmueble de sus anteriores propietarios, pero no lo ocupó, lo cual fue aprovechado por el demandado para posesionarse ilegítimamente de él, alegando que se encontraba abandonado y que por ello, ingresó pacíficamente y se mantuvo en posesión del mismo de manera pública y continua tomando decisiones sobre él como propietario, pues según refirió realizó modificaciones y construcciones en su interior, las cuales sirvieron para mejorar las condiciones del inmueble en cuestión.

PALABRAS CLAVES: Desalojo, ocupante precario, demanda, proceso civil, Sentencia y Medios de Prueba.

ABSTRACT

File 00267-2017 deals with the demand for Eviction by precarious occupant followed by Odon Sante Huaroto against Carlos Renier Oré Trillo before the Second Civil Court of Ica, and has the claim that his right of possession over the property located in the La Angostura III Stage Urbanization, Block I, Lot 18, Subtanjalla, Ica.

Regarding the asset described above, it is clear from the documents that it was acquired by the plaintiff and another person, in their capacity as co-owners, through a sale that is registered in the Ica Land Registry, which was taxed by the co-owners with the real mortgage guarantee, to support the payment of an obligation that was canceled in the year two thousand and thirteen, reason for which said charge was lifted as also appreciated in the registry entry of.

According to the plaintiff's version, he bought the property from its previous owners, but did not occupy it, which was used by the defendant to illegally take possession of it, claiming that it was found abandoned and that, therefore, he entered peacefully and remained in possession of it. publicly and continues to make decisions about him as the owner, because according to ref he made modifications and constructions inside, which served to improve the conditions of the property in question.

KEY WORDS: Eviction, precarious occupant, lawsuit, civil process, Sentence and Evidence.

TABLA DE CONTENIDOS

	Página
CARATULA	
DEDICATORIA.....	ii
AGRADECIMIENTO.....	iii
RESUMEN.....	iv
ABSTRACT.....	v
TABLA DE CONTENIDOS.....	vi
INTRODUCCIÓN.....	vii
SÍNTESIS DE LA DEMANDA.....	9
SÍNTESIS DE LA CONTESTACIÓN DE LA DEMANDA	11
FOTOCOPIA DE LOS PRINCIPALES MEDIOS PROBATORIOS	13
SINTESIS DE LA AUDENCIA ÚNICA	47
FOTOCOPIA DE LA SENTENCIA	48
FOTOCOPIA DE LA SENTENCIA DE VISTA	54
FOTOCOPIA DE LA RESOLUCIÓN DE SALA SUPREMA	61
JURISPRUDENCIA.....	64
DOCTRINA.....	66
SINTESIS ANALÍTICA DEL TRÁMITE PROCESAL.....	69
OPINIÓN ANALÍTICA DEL TRATAMIENTO DEL ASUNTO SUBMATERIA.....	71
CONCLUSIONES.....	72
RECOMENDACIONES.....	73
REFERENCIAS.....	74

INTRODUCCIÓN

El expediente 00267-2017 versa sobre la demanda de Desalojo por ocupante precario seguido por Odon Sante Huaroto contra Carlos Renier Oré Trillo ante el Segundo Juzgado Civil de Ica, y tiene por pretensión que se le restablezca su derecho de posesión sobre el bien ubicado en la Urbanización La Angostura III Etapa, Manzana I, Lote 18, Subtanjalla, Ica.

Sobre el bien descrito anteriormente, se desprende de los actuados que fue adquirido por el demandante y otra persona más, en su condición de copropietarios, mediante de compra venta que consta inscrita en el Registro de Predios de Ica, el cual fue gravado por los copropietarios con la garantía real de hipoteca, para respaldar el pago de una obligación que fue cancelada en el año dos mil trece, razón por la que dicha carga fue levantada según se aprecia también en la partida registral del inmueble.

Según la versión del demandante compró el inmueble de sus anteriores propietarios, pero no lo ocupó, lo cual fue aprovechado por el demandado para posesionarse ilegítimamente de él, alegando que se encontraba abandonado y que por ello, ingresó pacíficamente y se mantuvo en posesión del mismo de manera pública y continua tomando decisiones sobre él como propietario, pues según refirió realizó modificaciones y construcciones en su interior, las cuales sirvieron para mejorar las condiciones del inmueble en cuestión.

El Juez emitió sentencia en primera instancia, declarando fundada la demanda y ordenando el desalojo del predio en un plazo perentorio, sin embargo el demandando al no estar de acuerdo con lo resuelto interpuso recurso de apelación por considerar que incurrió

en error al no valorar los documentos acopiados y presentados y que por ende no se había efectuado una motivación coherente y congruente del caso, elevándose los autos a la Segunda Sala Civil de Ica, quienes resolvieron confirmar el fallo expedido por Primera Instancia que disponía el desalojo del bien inmueble.

El demandado también cuestionó este nuevo fallo y por ello consideró pertinente interponer contra ella el recurso extraordinario de casación, el mismo que fue declarado improcedente por la Sala Suprema, pues al efectuar la respectiva calificación verificó que el recurrente buscaba una nueva valoración de los hechos y de los medios de prueba acotados durante el proceso, lo cual no solo resultaba impertinente, pues ello se efectuó en las dos instancias que tramitaron la causa, sino que contravenía la naturaleza y sobre todo los fines del recurso de casación.

1. SÍNTESIS DE LA DEMANDA

PETITORIO

El 20 de febrero de 2017, Odón Sante Huaroto accionó contra Carlos Renier Oré Trillo, planteando desalojo, solicitando la recuperación de la posesión del inmueble, sito en la Urbanización La Angostura III Etapa, Manzana I, Lote 18 de Fonavi San Martín, Distrito de Subtaujalla, Ica, y el pago de costos y costas.

FUNDAMENTACIÓN FÁCTICA

Odón Sante Huaroto argumentó ser copropietario del inmueble ubicado en la Urbanización La Angostura III Etapa, Manzana I, Lote 18 de Fonavi San Martín, Distrito de Subtaujalla, Ica, cuyo dominio constaba registrado en la Partida Electrónica P07013035 del Registro de Predios de Ica, conforme se desprendía de la copia literal que adjuntó como medio de prueba.

Señaló también que para la construcción del inmueble tuvo que solicitar un préstamo al Banco de Materiales, quedando hipotecado hasta el cumplimiento de la obligación hasta el año 2013, año en el que se levantó el indicado gravamen del Registro de Predios.

El demandante indicó que tuvo que viajar por trabajo y en esas circunstancias, el demandado sigilosamente y de un momento a otro, tomó posesión del bien inmueble de manera precaria, pues no contaba con título alguno que respaldara su posesión; y desde entonces no ha querido entregar el bien pese a los requerimientos de su legítimo propietario.

Ante la negativa del demandado, el demandante le cursó dos invitaciones para conciliar sobre la materia controvertida ante el Centro de Conciliación Gamed's Conciliadores, de las cuales el demandado asistió a la última, sin embargo no arribaron a ningún acuerdo de restitución del bien, pues según él, no tenía donde vivir.

FUNDAMENTACIÓN JURIDICA

Artículo 911, 923, 924, 969 y 979 del C.C.

Artículo 586 del C.P.C.

VIA PROCEDIMENTAL

Proceso Sumarísimo

MEDIOS DE PRUEBA

- 1.- La copia literal de la Partida P07013035 que acredita la propiedad del demandante.
- 2.- La carta remitida vía notarial al demandado requiriéndole el bien inmueble.
- 3.- El pago del impuesto predial de los años 2012, 2013, 2014, 2015, 2016 y 2017 ante la Municipalidad Distrital de Subtanjalla, Ica.
- 4.- El acta de conciliación N° 005-2017, sin acuerdo de partes expedido por el Centro de Conciliación Garmed's Conciliadores.

2.SÍNTESIS DE LA CONTESTACIÓN DE LA DEMANDA

Carlos Renier Ore Trillo contestó la demanda negándola y contradiciéndola, y solicitando que ésta sea declarada infundada, esbozando lo siguiente:

FUNDAMENTACIÓN FÁCTICA

El demandado refirió como cierto que el demandante era propietario del bien inmueble que ocupaba, sin embargo no había acreditado dominio posesorio sobre el bien. El hecho mismo de la propiedad como derecho real no representaba –según él-, el dominio total de actos inherentes como la posesión.

También refirió que en el caso particular resultaba irrelevante quien fuera el propietario, así como el que se hubiese o no construido con dinero de un préstamo pues ello no servía para probar su pretensión.

Finalmente precisó que nunca ingresó sigilosamente a ocupar el bien inmueble, porque lo hizo de manera pacífica, pública y constante dado que el lugar se encontraba deshabitado y que la posesión se consolidó con el transcurrir del tiempo y se hizo física y legítimamente, sin oposición alguna por más de quince años ininterrumpidamente, habiendo incluso realizado edificaciones de distintos ambientes, lo cual implicaba un comportamiento como propietario.

Para acreditar su derecho de posesión el demandado acompañó como medio de prueba la constancia de posesión expedida por el Juez de Paz de la zona y señaló que existía en curso un proceso de prescripción en otro Juzgado, a mérito del cual se le declararía propietario del inmueble en cuestión.

FUNDAMENTACIÓN JURIDICA

Artículo 896 del C.C. y artículos 3, 442, 444 del C.P.C.

Artículo 139, inciso 3 de la Constitución Política del Estado

MEDIOS PROBATORIOS

- 1.- La inspección judicial que acreditaba que estuvo en posesión del bien por más de quince años.
- 2.- Las declaraciones testimoniales de tres vecinos de la zona que acreditaron la antigüedad que tenía ocupando ese bien inmueble. Los pliegos interrogatorios preparados para los testigos.
- 3.- La copia de demanda de prescripción interpuesta por Carlos Renier Ore Trillo.

3. FOTOCOPIA DE LOS PRINCIPALES MEDIOS PROBATORIOS

EXPEDIENTE:
SERIALISTA:
CUADERNO:
SUMILLA: DEMANDA DE DESALOJO POR OCUPANTE PRECARIO

SEÑOR JUEZ DEL JUZGADO CIVIL DE ICA

ODON SANTE HUAROTO, identificado con Documento Nacional de Identidad N° 05641739, con domicilio real y habitual en el Conjunto Habitacional José de la Torre Ugarte Mz. C Lt. 101 II etapa - San Joaquín del Distrito, Provincia y Departamento de Ica, con domicilio procesal sito en la calle Amazonas N° 338 Oficina 02 y CASILLA ELECTRONICA SINOE N° 11810, lugar donde se me harán llegar las posteriores notificaciones que recaigan en el presente proceso, con respeto me presento y digo:

DEMANDADO:
CARLOS REMIER ORE TRILLO, a quien se le notificará con las formalidades de ley, sito en la Urb. La Angostura III etapa Mz. I Lt. 18 de Fonavi San Martín del Distrito de Subtanjalla de la Provincia y Departamento de Ica.

I.- PETITORIO:
Que, invocando el derecho a la Tutela Jurisdiccional y Debido Proceso previsto en el Art. II del T.P. del Código Procesal Civil, recorro a su judicatura con la finalidad de **INTERPONER DEMANDA DE DESALOJO POR OCUPANTE PRECARIO CONTRA EL DEMANDADO**, a fin de que desocupen el bien inmueble de mi propiedad, ubicado en la Urb. La Angostura III etapa Mz. I Lt. 18 de Fonavi San Martín del Distrito de Subtanjalla de la Provincia y Departamento de Ica y se me restituya en la posesión del mismo, con costas y costas, para tal fin fundo mi petición en las siguientes consideraciones de hecho y derecho que paso a exponer:

I.- FUNDAMENTOS DE HECHOS:
Primero.- Que, el recurrente Odon Sante Huaroto, es co - propietario del bien inmueble ubicado en la Urb. La Angostura III etapa Mz. I Lt. 18 de Fonavi San Martín del

Distrito de Subtanjalla de la Provincia de Ica y Departamento de Ica, gravamen inscrito en la partida P07613034 de Registros Públicos de Ica, con un área de 12.00 m², conforme a la copia literal que adjunto en calidad de prueba.

Segundo.- Inmueble que para su edificación he tenido que solicitar préstamo al Banco de materiales, quedando hipotecado dicho bien hasta el cumplimiento de la deuda, en efecto con mucho esfuerzo durante los años 2011, 2012 y 2013 he logrado el pago y prueba de ello se ha levantado la hipoteca conforme se puede apreciar de la copia literal, en la fecha dicho bien se encuentra libre de gravamen, también se encuentra al día en los impuestos de autoevaluó por ante la Municipalidad Distrital de Subtanjalla - Ica.

Tercero.- Que, señor Juez, el demandado aprovechando que el recurrente tuvo que salir de esta Ciudad por cuestiones de trabajo, de un momento a otro sigilosamente ha tomado posesión de mi bien inmueble, por ende su vivencia es en forma precaria, pues carece de contrato de alquiler no paga ninguna contraprestación por el mismo, pese que le he cursado carta notarial con fecha 26 de Octubre del 2016, debidamente recepcionada, ha hecho caso omiso.

Cuarto.- Que, ante esta negativa y de acuerdo a Ley primero tuve que agotar la vía conciliatoria, es así que con fecha 02 de Febrero del 2017, he acudido a solicitar los servicios del Centro de Conciliación GARMED'S CONCILIADORES, para iniciar el trámite e invitándole en dos oportunidades para la audiencia de conciliación, en efecto con fecha 16 de Febrero del 2017, el demandado ha concurrido a dicho centro de conciliación, pero con resultado negativo porque se mantiene en la posesión que según él no tiene donde vivir, motivo por el cual se expidió el Acta de Conciliación por Falta de Acuerdo N° 005 - 2017 - GARMED'S CONCILIADORES, por consiguiente es el motivo por el cual recorro a esta instancia previo los tramites de Ley, se me restituya en la posesión de mi bien inmueble antes descrito.

III.- FUNDAMENTACION JURIDICA

Los fundamentos jurídicos en lo que se encuentra amparada mi demanda son el artículo 923°, 924°, 969° y 979° del Código Civil, referente a la propiedad y 511° de la misma

persona sujeta, que establece que el precario es el que ejerce la posesión sin título alguno, conforme lo es el que presenta posesión, así como en lo que dispone la segunda parte del artículo 546° del Código Procesal Civil, que establece que puede ser demandado por desalojo el precario.

IV.- VIA PROCEDIMENTAL:

La presente acción debe tramitarse en la vía del PROCESO DE SUMARISIMO, de conformidad con lo dispuesto por el inciso 4 del artículo 546° del Código Procesal Civil.

V.- MONTO DEL PETITORIO:

Que, en este proceso no hay monto del petitorio por cuanto no existe pago de merced conductiva.

VI.- MEDIOS PROBATORIOS:

Ofrezco en calidad de medios probatorios los siguientes:

- 1.- El mérito de la Copia Literal de Propiedad, Partida N° FO7013035, cuyo titular es mi persona Odón Sante Huaroto y María Zorrilla Ramos.
- 2.- El mérito de la Carta Notarial de fecha 26 de Octubre del 2017, donde el recurrente solicitó al demandado desocupe mi bien inmueble sito en la Urb. La Angostura III etapa Mz. I Lt. 18 de Fonavi San Martín del Distrito de Subtanjalla de la Provincia y Departamento de Ica.
- 3.- El mérito del impuesto predial Autoevaluó correspondiente a los últimos seis años 2012, 2013, 2014, 2015, 2016 y 2017, expedido por la Municipalidad Distrital de Subtanjalla - Ica.
- 4.- El mérito del Acta de Conciliación por Falsa de Acuerdo N° 005 - 2017 - GARMED'S CONCILIADORES, celebrado entre el recurrente y el demandado de fecha 16 de Febrero del 2017.

VII.- ANEXOS:

1. A - Copia de DNT
- 1 B - Copia Literal

- C.- Carta Notarial.
- D.- Autovalúe 2012, 2013, 2014, 2015, 2016 y 2017
- E.- Acta de Conciliación.
- F.- Tasa judicial por ofrecimiento de pago y cédulas de notificación.

POR TANTO:

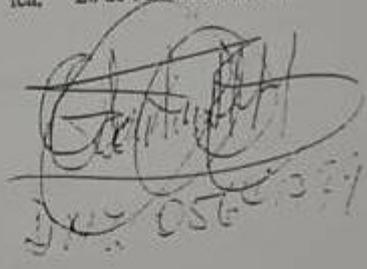
A Usted señor Juez, pido se sirva darle el trámite de Ley a la presente demanda y en su oportunidad se sirva declararla **FUNDADA** en todos sus extremos, con costas y costos.

OTROSI DIGO:

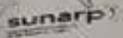
Que, de conformidad con el Art.80° del Código Procesal Civil, otorgo poder general a mi Abogado defensor al Letrado que autoriza el presente recurso, a fin de que asuma la representación judicial prevista en los artículos 74 y 75 del Código Procesal Civil, manifestando estar debidamente enterado de la representación que otorgo.

ica, 20 de Febrero del 2017.


 Pedro M. López Aguayo
 ABOGADO
 C.A.L. N° 4206


 JUEZ OSORIO

Zona Registral N° 21 - Surco ICA



CERTIFICADO LITERAL

URBANDIZACION LA ANGELOSTURA II ETAPA ME I LOTE 18
R07013035
DPTO. ICA PROV. ICA DIST. SUSTANJALLA

Uso: VIVIENDA

Situación: NO CARGO/GRAV

Estado: PARTIDA ACTIVA

Anexo de Registro: P67058282

Titular(es) Actual(es)
 SANTE HUAROTO ODDON Em. Civil SOLTERO(A) D.N.I. 35641739
 ZORRILLA RAMOS MARIA Em. Civil SOLTERO(A) L.E. 25459987

Medidas y Colindancias Actuales:

TERRENO	Area	120 M2
LINDEROS	MEDIDAS	COLINDANCIA
Delante	8 ML	CALLE 5
Derecha	20 ML	LOTE 17
Izquierda	20 ML	LOTE 19
Fondo	8 ML	LOTE 13

Asiento(s) Registral(es):

GRAVAMENES:

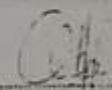
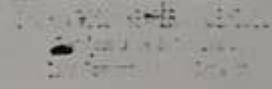
1 INSCRIPCION DE HIPOTECA Asiento de Presentación Nro. 1999-07004774 del 22/06/1999 a horas 12:05:57 Registrador Público S JAREZ VARGAS, VICTOR RAUL Fecha de inscripción 10/07/1999	AS 00003
2 CANCELACION DE HIPOTECA Asiento de Presentación Nro. 2016-01156062 del 14/07/2016 a horas 03:36:01 Registrador Público FERRARI RUIZ, PATRICIA Fecha de inscripción 10/08/2016	AS 00006

PREDIOS:

1 INSCRIPCION DE PLANO DE TRAZADO Y LOTIZACION Asiento de Presentación Nro. 1999-07001652 del 07/04/1999 a horas 10:19:22 Registrador Público ROSARIO GUAYLUPO, MARIO ANTONIO Fecha de inscripción 29/04/1999	AS 00001
--	----------

TRANSFERENCIAS:

1 INSCRIPCION DE COMPRA VENTA Asiento de Presentación Nro. 1999-07004774 del 22/06/1999 a horas 12:05:57 Registrador Público S JAREZ VARGAS, VICTOR RAUL Fecha de inscripción 10/07/1999	AS 00002
2 INSCRIPCION DE CAMBIO DE DATOS DEL TITULAR Asiento de Presentación Nro. 2000-07006428 del 08/05/2000 a horas 04:48:27 Registrador Público RAMIREZ ORMEÑO, LORENA REBECA Fecha de inscripción 09/05/2000	AS 00004
3 INSCRIPCION DE ACTUALIZACION DE TITULARIDAD Asiento de Presentación Nro. 2015-R0011532 del 25/08/2015 a horas 09:32:41 Registrador Público LENGUA YONZ, CESAR Fecha de inscripción 10/12/2015	AS 00005

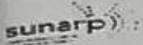
Publicidad N°: 20-7-183294

Derechos: S/ ***45.00

Cajero: HERRERA VALENZUELA, CINTHYA ROSSY

Oficina Registral: ICA

Fecha: 17/02/2017 09:23:23
Página 1 de 8



CERTIFICADO LITERAL

URBANIZACION LA ANGOSTURA III ETAPA MZ / LOTE 18
 P07013035
 DPTO. ICA PROV. ICA DIST. SUBTANJALLA

Zona Registral N° IX - Secc ICA

LINEA VIVIENDA

Situación: NO CARG/GRAV

Estado: PARTIDA ACTIVA

Asiento 00001

Descripción : INSC. PLANO DE TRAZADO Y LOTIZ

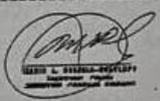
Predio : ASENTAMIENTO HUMANO LA ANGOSTURA III ETAPA
 Ubigeo : 110112

MEDIDAS DEL LOTE SEGUN PLANO DE TRAZADO Y LOTIZACION (ACTUAL)

Area	Piso	Lado	Frente	Fondo	Derecha	Izquierda
120.000		01	6.000	6.000	20.000	20.000

SE INDEPENDIZA EL PRESENTE PREDIO EN MERITO A LA RESOLUCION NRO. 005-COFOFRI-ICA-99 QUE APROBO EL PLANO DE TRAZADO Y LOTIZACION, SIGNADO CON NRO. 005-COFOFRI-99-ICA.

Asiento de presentación N° 0799001652 del 07/04/1999 a horas 10:19:22
 Registrador ROSARIO GUAYLUPO, MARIO ANTONIO.
 Fecha de inscripción 29/04/1999.



MARIO ANTONIO ROSARIO GUAYLUPO
 REGISTRADOR

.....
 CINTHYA ROSSY VALENZUELA
 Registrador de Copias
 Zona Registral N° IX - Secc ICA

Publicidad N° : 2017-1153294 Derechos: 3/ ***43.00 Cajero: HERRERA VALENZUELA, CINTHYA ROSSY Oficina Registral: ICA
 Fecha: 17/02/2017 09:23:23 Página 3 de 8

DOCUMENTO NO REDACTADO EN ESTABLECIMIENTO

Carro

CARTA NOTARIAL

1776
[Faint notary stamp]

ICA, 26 de Octubre del 2016

SEÑOR: ORE TRILLO CARLOS RENIER

Urb. La Angostura 3ra etapa i-18-fonavi San Martin distrito de Substanzalia Provincia y Departamento de Ica **I-38**

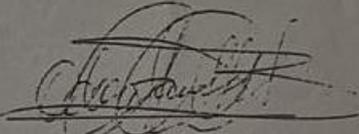
CIUDAD

Sirva el presente medio para solicitar de usted tenga bien desocupar el inmueble antes citado, el mismo que lo viene usurpando de manera ilegal y a efectos de evitarnos un engorroso problema judicial - Penal al que me veré obligado a emplazar en caso de incumplimiento vengo en concederle 72 horas después de su recepción para que cumpla con desocupar el bien de mi propiedad.

Seguro en que la presente evite un riesgoso problema penal y en aras de encontrar la paz social cumplo con cursarle la presente, cuyo instrumento es requisito elemental antes de recurrir al fuero correspondiente.

Muy atentamente,


Pedro F. López Aquijo
ABOGADO
C.A.L. N° 4205


ODON SANTE HUAROTO
DNI: 05641739
Calle Amazonas 338 of. 2


42942842

ANA GARA VELASQUEZ
NOTARIO-ABOGADA

CALLE TACHA 130. ICA-PERU
E-MAIL: anagaramorey@notarijaraavelasquez.com
Telefono: 086 213748

CERTIFICO: QUE, EL ORIGINAL DE LA PRESENTE CARTA NOTARIAL DIRIGIDA A ORE TRILLO CARLOS RENIER, FUE CURSADA A LA DIRECCIÓN CONSIGNADA EN ESTA: URB. LA ANGOSTURA I-18 3RA. ETAPA FONAVI SAN MARTIN SUBTANJALLA, HABIENDO SIDO RECEPCIONADA EL 26 DE OCTUBRE DEL 2016; A HORAS 04:50 PM. POR UNA PERSONA QUE DIJO SER CYNTHIA ACHON PASACHE, ESPOSA DEL DESTINATARIO, QUIEN ENTERADA DEL CONTENIDO, ACCEDIO A FIRMAR SU DUPLICADO (CARGO), QUE SE DEVUELVE AL REMITENTE ODON SANTE HUAROTO, DESCRIBIÉNDOSE LAS CIRCUNSTANCIAS DE SU DILIGENCIAMIENTO, DE CONFORMIDAD CON EL ARTÍCULO 100° DE LA "LEY DEL NOTARIADO". DE TODO LO QUE DOY FE. =====
DILIGENCIA N° 1796-2016, DEL REGISTRO DE CARTAS NOTARIALES. DE TODO LO QUE DOY FE. =====

ICA, 26 DE OCTUBRE DEL 2016:



ANA GARA VELASQUEZ
NOTARIO-ABOGADA
ICA - PERU





CENTRO DE CONCILIACION GARMES'S CONCILIADORES
AUTORIZADO POR RESOLUCION DIRECTORAL N° 2438-2012-JUS/DGDP-DCMA

recurso al centro de conciliación para invitarle y de esta forma solucionar este conflicto y evitar un proceso judicial.

DESCRIPCIÓN DE LA CONTROVERSIA SOBRE LA QUE SE PRETENDIA CONCILIAR:

Establecer el **DESALOJO DEL BIEN INMUEBLE POR OCUPANTE PRECARIO**, ubicado en la Urbanización La Angostura III etapa Mz. I Lt.18 Fonavi San Martín del Subtanjalla, Provincia y Departamento de Ica, inscrito en la partida registral PO7013035 del registro de propiedad inmueble de la Oficina Regional de Ica, de un área de 120.00 M2, que deberá efectuar el invitado **CARLOS RENIER ORE TRILLO**, a favor del solicitante **ODON SANTE HUAROTO**.

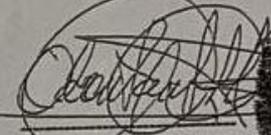
FALTA DE ACUERDO:

Habiéndose llevado a cabo la audiencia de conciliación e incentivado a las partes a buscar soluciones satisfactorias para ambas, lamentablemente no llegaron a adoptar acuerdo alguno, por lo que se da por finalizado la audiencia y el procedimiento conciliatorio.

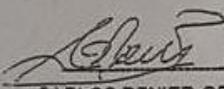
Leído el texto, los conciliantes manifiestan su conformidad con el mismo, siendo las 4.40 p.m. del día 16 del mes de Febrero del año 2017, en señal de lo cual firman la presente Acta N° 005-2017.


CENTRO DE CONCILIACION
"GARMES'S CONCILIADORES"
GURDES A. GARAMENDI RAMIREZ
 CONCILIADOR PÉTIMA/JUDICIAL, Reg. 25932
 CONCILIADOR 125-03 TRIBUNAL Reg. 4815
 Pasaje Reg. Cal. N° 1731




ODON SANTE HUAROTO
 D.N.I. N° 05641739.




CARLOS RENIER ORE TRILLO
 D.N.I. N° 21645430.





Ilustre
Colegio de
ABOGADOS
de Ica

EL DIRECTOR DE SECRETARÍA DEL
ILUSTRE COLEGIO DE ABOGADOS DE ICA

CERTIFICADO N°:
064592
VÁLIDO SOLO PARA LITIGAR
A.0116- M03

CERTIFICA

Que el señor(a) abogado(a):

LOPEZ AQUIJE PEDRO HIRAN

Es **MIEMBRO ACTIVO** de la orden incorporado en la fecha de: 09-08-2013 .
con **REGISTRO C.A.I N° 4205**, tal como consta en los libros de registros de la
orden. Se encuentra **HABILITADO** para el ejercicio de su actividad profesional.
Se expide el presente documento para los fines de ley y a petición del interesado.

Ica, Lunes, 17 de Octubre de 2016

COLEGIO DE ABOGADOS DE ICA

Dr. José Luis Moisés Moqueletza
DIRECTOR DE SECRETARÍA GENERAL

CERTIFICADO VALIDO HASTA:

28 de Febrero del 2017



2do JUZGADO CIVIL - Sede Central
 EXPEDIENTE : 00267-2017-0-1401-JR-CI-02
 MATERIA : DESALOJO
 JUEZ : GALDOS GAMERO BENJAMIN
 ESPECIALISTA : CECILIA UCHUYA CABRERA
 DEMANDADO : ORE TRILLO, CARLOS RENIER
 DEMANDANTE : SANTE HUAROTO, ODON

Resolución Nro. 01
 Ica, siete de marzo del
 Año dos mil diecisiete.-

AUTOS I VISTOS: Puesta la demanda para calificar; Y

CONSIDERANDO: Primero: Que, toda demanda a efecto de ser admitida a trámite, debe contener los requisitos de admisibilidad y procedencia contenidos en los artículos 424° y 425° del Código Procesal Civil; Segundo: Que, la demanda interpuesta reúne los requisitos contenido en los artículos 424° y 425° del Código Procesal Civil; asimismo no adolece de las causales de inadmisibilidad e improcedencia previstos por los artículos 426° y 427° del Código Adjetivo; en consecuencia estando a lo previsto por el artículo 546, 585 y siguientes del Código Procesal Civil; **SE RESUELVE ADMITIR** a trámite la demanda presentada por don **ODON SANTE HUAROTO** contra **CARLOS RENIER ORE TRILLO** sobre **DESALOJO POR OCUPANTE PRECARIO**, la que se tramitará en la vía de proceso **SUMARISIMO**, en tal sentido córrase traslado de la demanda a la emplazada por el termino de **CINCO DIAS**; bajo apercibimiento de ser declarado rebelde, téngase presente los medios probatorios ofrecidos, sin perjuicio de su admisión y actuación oportuna, agregándose a los autos los anexos adjuntados; **al OTROSI:** Por delegadas las facultades de Representación que se indican.- **NOTIFIQUESE:-**

CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE ICA

~~BENJAMIN GALDOS GAMERO~~
 JUEZ
 Segundo Juzgado Civil

[Handwritten signature and stamp]

PODER JUDICIAL DEL PERU
CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA
ICA

Pag 1 de 1
15/03/2017 15:28:49

Sede Central - Calle Ayacucho N° 500 - Ica

CARGO DE ENTREGA DE CEDULAS DE NOTIFICACION

Fecha de Guía de Entrega : 15/03/2017 18:28:36

Diligenciamiento : Notificación Electronica

GUÍA DE ENTREGA : 0013151-2017

ABOGADO CIVIL - Sede Central

N° CEDULA	N° EXPEDIENTE	N° FOJAS	N° RESOL	DESTINATARIO
CECILIA UCHUYA CABRERA				
023 - 2017	00267-2017-0-1401-JR-CI-02	1	1	SANTE HUAROTO, ODON
PROPIETARIO :	LOPEZ AQUILJE PEDRO HIRAN			
DIRECCION	Direccion Electronica - N° 11810			
EXPOS	SE RESUELVE ADMITIR A TRAMITE LA DEMANDA PRESENTADA POR DON ODON SANTE			

Total General Entregado : => 1

CECILIA UCHUYA CABRERA
Secretario

Secretario : Dra. Cecilia Uchuya Cabrera.
 Expediente : 267-2017-0
 Cuaderno : Principal.
 Escrito : 01.
 Sumilla : CONTESTO DEMANDA.

SEÑOR JUEZ DEL SEGUNDO JUZGADO CIVIL DE ICA.-

CARLOS RENIER ORE TRILLO, identificado con D.N.I. Nro. 21545430, con domicilio real y habitual sito en Urb. La Angostura III Etapa, Mz. I, Lote 18, Subtanjalla, para los efectos procesales señalando domicilio, en la calle unión 210 oficina 204 2do piso Ica y la casilla electrónica Nro. 31555 del SINCE, en los autos seguidos por ODON SANTE HUAROTO contra el suscrito, sobre DESALOJO POR OCUPANTE PRECARIO, ante Usted en su debida forma me presento y digo:

I.- DETERMINACION DEL PETITORIO:

Que, en uso del derecho de Contradicción reconocido en el Art. 3 del C.P.C. por este acto VENGO EN CONTESTAR LA DEMANDA interpuesta por ODON SANTE HUAROTO, contra el suscrito, sobre DESALOJO POR OCUPANTE PRECARIO, a fin que sea DECLARADA INFUNDADA en todos sus extremos la demanda, con expresa condena de costas y costos procesales, para lo cual me amparo en los fundamentos que a continuación expongo:

II.- FUNDAMENTOS DE LA CONTESTACION:

1.- Con relación al punto Primero de los fundamentos de hecho de la demanda, debo señalar que si bien el demandante tiene la condición de propietario del bien su examiné,

22

ello, no acredita de ninguna forma el dominio posesorio directo sobre la cosa (bien inmueble) que ostenta el recurrente, el derecho propietario registral que se atribuye el demandante debe estar consolidado con el ejercicio del dominio posesorio del bien, la pérdida de ese dominio implicaría la eventualidad de una posesión ajena a la del propietario con perspectivas jurídicas de prescribir el bien mediante la usucapión, como ocurre en el presente caso.

El hecho mismo de la propiedad como derecho real no representa el dominio total de actos inherentes como la posesión, si un sujeto distinto al propietario ocupa el bien, de allí que su dominio propietario en el ámbito posesorio deviene en limitado, indemostrable, vacío de contenido y dudoso. En otras palabras no basta alegar solo propiedad para instaurar una demanda de carácter eminentemente posesorio como es el desalojo por ocupante precario.

2.- Con relación al punto Segundo de la demanda, debo mencionar que las formas de adquisición del bien que dieron lugar a su derecho propietario devienen en intrascendentes respecto del *tema probandum* en esta causa, de allí, su impertinencia fáctica para efectos de demostrar mi condición de precariedad posesoria que se me viene atribuyendo.

El relato fáctico en este extremo no guarda relación con la materia controvertida de allí, que no sirve para el esquema postulatorio del demandante, toda vez, que resulta inconveniente e irrelevante. El hecho que el inmueble haya sido o no construido con dinero de un préstamo no quita ni abunda en los argumentos destinados a probar su pretensión,

mucho menos como elementos para futura evaluación por el Juzgador.

3.- Con respecto al punto Tercero y Cuarto de los fundamentos de hecho de la demanda, debo señalar que cuando el demandante utiliza el término "sigilosamente" ha tomado posesión, confunde dicha acepción pues ello implica ocultamente, sin embargo, mi ingreso al predio sito en Urb. La Angostura III Etapa, Mz. I, Lote 18, Subtanjalla, Ica, lo realicé con fecha 21 de Enero del 2002, el cual se hizo en forma pacífica y libre, en tanto que el lugar estaba inhabitado, los vecinos del lugar conocían de la posesión que tomábamos, para casa habitación. La posesión se consolidó con el transcurrir del tiempo y se hizo física y legítima, sin oposición de ninguna persona.

Es preciso señalar que el demandante nunca realizó actos físicos de posesión, dentro del inmueble sub examine, por el contrario se ha convalidado mi posesión continua, durante más de Quince años, lo que me permitiría prescribir el bien. Durante los catorce años de posesión ejercida por los recurrentes de manera continua e ininterrumpida, se han realizado una serie de actos de posesión como edificaciones conformadas por distintos ambientes, propios para la vivienda familiar que habitamos. De allí que estos actos de posesión, expresan un comportamiento tácito, propios del titular del dominio propietario, como ejercicio indubitable de un poder jurídico que otorga la propiedad.

4.- Sobre este particular también debemos mencionar que si el demandante solo cuenta con título de propiedad, sin posesión, entonces debe acudir a la acción reivindicatoria o la acción declarativa. Por su parte, si el demandante tenía la posesión, pero fue despojado, sin importar las

razones del dominio, entonces puede acudir al interdicto posesorio.

De producirse el desalojo no solo se estarían desconociendo los derechos adquiridos de quienes ya son propietarios por la posesión, sino, también se vulnerarían las garantías procesales de carácter fundamental, previstas en la Constitución de 1993.

6.- Por otro lado y habiendo señalado que el bien inmueble es utilizado como casa habitación, si el desalojo -como se pretende- conlleva la pérdida del hogar de vivienda, entonces se produce, adicionalmente, una violación del derecho humano a una vivienda adecuada. En efecto, dentro del contenido protegido de este derecho se encuentra la prohibición de los desalojos forzados, "cuando estos violan el debido proceso". El Estado Peruano, a través del Poder Judicial, infringiría el Pacto Internacional de derechos económicos, sociales y culturales (de 1966), en cuanto se dispone este tipo de desalojos, en los que escucha a una de las partes, pero se cierra frente a la otra.

7.- Por otro lado, es importante señalar que los poseedores en concepto de dueños no pueden ser desalojados por la vía sumaria, ya que cuentan con un valor patrimonial autónomo de relevancia social. Por tanto, la titularidad provisional que representa la posesión solo puede ser desvirtuada mediante una titularidad definitiva, lo que exige actuar la prueba de la propiedad a través de la reivindicatoria. Siendo así, un poseedor enrumbado a la usucapión no puede ser privado de tal condición por el desalojo, que no es reivindicatoria. Recuérdese que la posesión tiene una importancia de primer orden en nuestra sociedad, máxime por la dificultad de obtener títulos registrados, por lo que la indiscriminada estimación de las demandas de desalojo por

precario hace que se infrinjan los derechos del poseedor en concepto de dueño, que en muchos casos podría oponer la usucapión, la accesión, las mejoras u otra pretensión. En tal caso, quien se considera propietario deberá acudir necesariamente a la reivindicatoria, por lo que el actor no puede utilizar una vía sumaria para recuperar con tanta facilidad una posesión que nunca ha tenido, y que podría ser una señal de que tampoco cuenta con el derecho. La controversia, así planteada, debe resolverse en un proceso plenario con todas las garantías de observancia y relevancia constitucional.

8.- Además, al respecto surgen una serie de interrogantes que para la doctrina y la jurisprudencia han quedado definidas, así por ejemplo: ¿Puede según esto la posesión representar la propiedad? Sí, porque es la propiedad en su estado normal. La posesión es la exterioridad, la visibilidad de la propiedad. Estadísticamente hablando, esta exterioridad coincide con la propiedad real en la infinita mayoría de los casos. Por lo regular el poseedor es al mismo tiempo el propietario, de tal manera que podemos pues designar al poseedor como el propietario presunto, máxime, si cuenta con las condiciones y requisitos legales para prescribir, conforme ya se ha interpuesto la demanda respectiva con fecha 16 de Marzo del 2017.

9.- Cabe resaltar que la POSESIÓN respecto de la propiedad tiene las siguientes prerrogativas de orden legal y jurídico como son:

- a).- La posesión es un derecho anterior a la propiedad.
- b).- La posesión tiene todos los atributos de la propiedad, excepto el derecho a disponer el bien.
- c).- La prueba del derecho de posesión es en virtud de la visibilidad de los actos posesorios.

- d).- Triunfa el que justifica la posesión actual.
 E).- La posesión es susceptible de obtenerse originalmente en los bienes inmuebles mediante ocupación.

Este derecho de posesión lo acredito de manera fehaciente con la constancia expedida por el Juez de Paz con la que demuestro que cuento con un documento que tiene la categoría de justo titulo de posesión legitima.

Es menester informar que existe una demanda de Prescripción adquisitiva que el suscrito ha interpuesto como consecuencia de los Quince años de posesión legitima y que por este acto adjunto para demostrar que el órgano jurisdiccional me ha de otorgar ese derecho de manera inexorable.

10.- En tal sentido, téngase por contestada la demanda en los términos precedentemente expuesto y oportunamente declararla INFUNDADA con expresa condena de costas y costos procesales.

III.- FUNDAMENTACION JURIDICA:

Art. 3 del C.P.C. respecto del derecho de contradicción en mérito del cual contesto la demanda.

Art. 442 y 444 del C.P.C. referido a los requisitos de admisibilidad de la contestación de la demanda.

Art. 896 del C.C. referido al derecho posesorio reconocido en la norma sustantiva

Art. 906 del C.C. referido a la posesión legitima de buena fe, que le corresponde al suscrito.

Art. 139 inciso 3 de la Constitución Política del Estado, respecto de las normas que garantizan el Debido Proceso Judicial.

IV.- MONTO DEL PETITORIO:

Carece del monto del petitorio por no existir cuantía en el presente proceso.

V.- VIA PROCEDIMENTAL:

Proceso Sumarísimo.

VI.- MEDIOS DE PRUEBA:

1.- En mérito de la copia legalizada de la Inspección llevada a cabo por el Juez de Paz del Distrito de Subtanjalla (Inspección Judicial de constatación y verificación de posesión por más de diez años de fecha 05 del mes de Marzo del año 2002.

2.- En mérito de la copia legalizada de la Inspección llevada a cabo por el Juez de Paz del distrito de Subtanjalla, Inspección Judicial de Constatación y verificación de posesión de fecha 01 del mes de Marzo del año 2017.

5.- En mérito de las Declaraciones Testimoniales de Doña **Edith Elvira Flores Castillo**, Identificada con DNI N° 21570584, con domicilio habitual en La Angostura Mz. L, Lote 4, III Etapa- del Distrito de Subtanjalla-Ica, Doña **Nora Mercedes Ardiles Márquez**, Identificada con DNI N° 06847041, con domicilio real en La Angostura Mz. I, Lote 22-III Etapa- Distrito de subtanjalla-Ica, y doña **Carmen Rosa Ruiz Chavez**, Identificada con DNI N° 22319203, con domicilio en la Urbanización la Angostura Mza I lote 10 de la III etapa Distrito de Subtanjalla -Ica, siendo estos los lugares a donde se les ha de notificar para que declaren respecto de que les consta del tiempo de posesión por más de catorce años, que vengo ejerciendo sobre el bien inmueble materia de litis y que NUNCA han visto al demandante que haya

ejercido posesión sobre el bien, conforme a pliego de absoluciones que para este acto adjunto.

6.- En mérito de la demanda de prescripción adquisitiva ingresada al Poder Judicial, con la que acredito que me asiste la usucapión.

VII.- ANEXOS:

1.A.- Copia del D.N.I. del recurrente.

1.B.- Copia legalizada de Inspección llevada a cabo por el Juez de Paz del Distrito de Subtanjalla, de fecha 06 del mes de marzo del año 2002 (Inspección Judicial de constatación y verificación de posesión por más de diez años.

1.C.-Copia legalizada de la inspección llevada a cabo por el Juez, del Distrito de Subtanjalla en funciones de fecha 01 del mes de Marzo del año 2017.

1.D.-Copia de los DNI de los tres testigos.

1.E.- Pliegos interrogatorios para declaración de los testigos.

1.F.- Demanda de prescripción adquisitiva de dominio presentada ante el Poder Judicial.

1.G.- Tasa judicial respectiva.

1.H.- Cédulas de notificación judicial

1.I.-.Constancia de Habilitación de mi abogado defensor.

POR TANTO:

Sírvase Ud. tener por contestada la demanda.

Ica, 27 de Marzo del 2017.


 Juan N. Hernández Pérez
 Abogado
 No. 2733
 Inscripción 297



CARGO

Secretario : Dr.

Expediente :

Cuaderno : Principal

Escrito : 01.

Sumilla : DEMANDA DE PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE BIEN INMUEBLE.**SEÑOR JUEZ DEL JUZGADO CIVIL DE TURNO DE ICA.-**

CARLOS RENIER ORE TRILLO, con D.N.I. Nro. 21545430 y **CINTHYA VANESSA ACHONG PASACHE**, con D.N.I. Nro. 42747842, ambos con domicilio real en Urb. La Angostura III Etapa Mz. I, Lote 18-Subtanjalla-Ica, y para los efectos procesales en la calle Unión N° 210, Of. 204, 2do piso – Ica, con casilla electrónica N° 31555, ante Usted en su debida forma me presento y digo:

I.- PETITORIO:

Que en Uso del Derecho a la Tutela Jurisdiccional Efectiva reconocida en el Art. I del T.P. del C.P.C. concordante con el Art. 139 inciso 3 de la Constitución Política del Estado, recorro a su despacho con la finalidad de **INERPONER DEMANDA DE PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO DE BIEN INMUEBLE**, la misma que dirijo contra la **ODON SANTE HUAROTO** a quien se le notificará en su domicilio sito en el conjunto Habitacional José de la Torre Ugarte manzana C lote N° 101 dela segunda etapa , san Joaquin del Distrito, Provincia y departamento de Ica,y contra **MARIA ZORRILLA RAMOS**, quien domicilia en el Jr. San Martín N° 326, Dpto. N° 202, Urb. Santa Patricia, Distrito de la Molina – Lima, a fin que judicialmente se ordene:

1.- LA DECLARACION DE PROPIEDAD POR PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA a favor de los recurrentes, respecto del inmueble sito en Urb. La Angostura III Etapa Mz. I, Lote 18, Distrito de Subtanjalla-Ica, cuyos linderos y medidas perimétricas son los siguientes:

Por el Fondo: con el Lote Nro. 13, en línea recta con 6.00 ML.
Por la Derecha: con el Lote Nro. 17, en línea recta con 20.00 ML.
Por la Izquierda: con el Lote Nro. 19, en línea recta con 20.00 ML.
Por el Frente: con la calle 5, en línea recta con 6.00 ML.

Lo que hace un área total de 120.00 metros cuadrados

2.- La INSCRIPCIÓN en el Registro de Propiedad Inmueble de los Registros Públicos-Sede Ica, del referido inmueble, a favor de los recurrentes.

Para lo cual me amparo en los fundamentos que a continuación expongo:

II.- FUNDAMENTOS DE HECHO DE LA DEMANDA:

1.- La Prescripción, consiste en la consolidación de una situación jurídica por efecto del transcurso del tiempo, convirtiendo una situación fáctica, en derecho, como la posesión en propiedad, ya perpetuada una renuncia, abandono, desidia, inactividad o impotencia; siendo considerada también, como la caducidad de derecho o facultad no ejercida durante largo tiempo, que es la prescripción extintiva.

2.- Por otro lado la Posesión, es el ejercicio de un poder de hecho sobre una cosa determinada, ya que se puede ser poseedor de cosas consideradas individualmente, que componen una universalidad, pero no en la universalidad en sí misma. Entonces la posesión, será el poder que una persona ejerce efectiva e independientemente sobre una cosa, con la finalidad de utilizarla económicamente.

3.- Que, los suscritos venimos ocupando el bien inmueble sito en Urb. La Angostura III Etapa Mz. I, Lote 18-Subtanjalla-Ica, por más de 15 años, esto es desde el 21 de Enero del 2002 a la actualidad.

4.- Posesión que venimos ejerciendo en forma continua, pacífica y pública, conforme lo demuestro con los recibos de pago de Autovalúo.

5.- Los recurrentes hemos poseído la cosa (bien inmueble), bajo nuestro poder, en forma directa, a través de la edificación de distintos ambientes que nos han servido como vivienda, alcanzando el dominio de que habla el Art. 923 del C.C.

6.- La Posesión que ostento, la adquirí el día 01 de Febrero del 2002, el ingreso al bien se hizo en forma pacífica y libre, el lugar estaba inhabitado, la comunidad del lugar, conocía de la posesión que tomábamos, para casa habitación.

7.- La posesión se consolidó con el transcurrir del tiempo y se hizo física y legítima, sin oposición de ninguna persona.

8.- De los Registros Públicos aparece con derechos inscritos a favor de OdonSanteHuaroto y María Zorrilla Ramos, según aparece de la Ficha Registral N° P07013035, de los Registros Públicos de Ica.

9.- No obstante ello, nunca ejercieron actos físicos de posesión, dentro del inmueble sub examine; por el contrario se ha convalidado mi posesión continua, durante más de Quince años, lo que me permitiría prescribir el bien.

10.- Los demandados no han ejercido su derecho al uso y goce del poder jurídico que le otorgaba el Art. 923 del C.C.

11.- Personas que dan fé y les consta mi posesión, física, pacífica, legítima y continúa respecto del bien materia de la prescripción, son los vecinos del lugar como son: Doña Nora Mercedes Ardiles Márquez identificada con DNI N° 06847041, con domicilio habitual en la Urb. La Angostura I - 22, III Etapa-Ica, Doña María Elena Pasache Palacios identificada con DNI N° 21412980, con domicilio real en la Urb. La Angostura -III Etapa-Ica, y doña Ana Margot Ramírez Castillo, con domicilio en Pampa de Los Lèvanos Lote 37 del Distrito de San Juan Bautista-Ica, siendo estos los lugares a donde se les ha de notificar para que declaren respecto que les consta mi posesión por más de 14 años, sobre el bien inmueble sub materia.

12.- El inmueble materia de la Prescripción se encuentra ubicado en Urb. La Angostura III Etapa Mz. I, Lote 18-Subtanjalla-Ica, cuyos linderos y medidas perimétricas son los siguientes:

Por el Fondo: con el Lote Nro. 13, en línea recta con 6.00 ML.

Por la Derecha: con el Lote Nro. 17, en línea recta con 20.00 ML.

Por la Izquierda: con el Lote Nro. 19, en línea recta con 20.00 ML.

Por el Frente: con la calle 5, en línea recta con 5.00 ML.

Lo que hace un área total de 120.00 metros cuadrados

13.- Durante los quince años de posesión ejercida por los recurrentes de manera continua e ininterrumpida, se han realizado una serie de actos de posesión como edificaciones conformadas por distintos ambientes, propios para la vivienda familiar que habitamos.

14.- Estos actos de posesión, expresan un comportamiento tácito, propios del titular del dominio propietario, como ejercicio indubitable de un poder jurídico que otorga la propiedad.

15.- Que en este orden de ideas y teniendo en cuenta el tiempo como fenómeno jurídico el cual permite acceder a la propiedad conforme lo señala el Art. 950 del C.C. es que su despacho previa evaluación de la documentación aportada deberá declararnos propietario del bien sub exámine.

16.- En tal sentido téngase por interpuesta la presente demanda tramitarla de acuerdo a su naturaleza y oportunamente declararla FUNDADA en todos sus extremos.

III.- FUNDAMENTACION JURIDICA:

Art. 1 del T.P. del C.P.C. respecto del Derecho al Uso de la Tutela Jurisdiccional Efectiva, en mérito del cual recorro ante el Poder Judicial.

Art. 3 del C.P.C. referente al derecho de acción en mérito del cual interpongo la presente demanda.

Art. 424 y 425 del C.P.C. referido a los requisitos de admisibilidad de la demanda, los cuales han sido cumplidos a cabalidad por el suscrito.

Art. 505 del C.P.C. respecto de los requisitos especiales para este tipo de demanda de Prescripción Adquisitiva de Dominio, los cuales se han cumplido conforme a la ley procesal.

Art. 950 del C.C. el cual habla del derecho a prescribir sobre un bien inmueble, cuando se ostenta la posesión continua, pacífica y pública como propietario, durante diez años, presupuesto que ha sido cumplido por el recurrente, para acceder a la Prescripción demandada.

Art. 952 del C.C. referido a la declaración judicial de prescripción adquisitiva, que me permite entablar la presente demanda.

Art. 504 inciso 2 del C.P.C. el que se refiere a la procedencia de la Prescripción adquisitiva, respecto del poseedor para que se le declare propietario.

Art. 486 inciso 2 del C.P.C. respecto de la naturaleza abreviada del procedimiento de prescripción adquisitiva.

Art. 139 inciso 3 de la Constitución Política del Estado, respecto de las normas que garantizan el Debido Proceso Judicial.

IV.- MONTO DEL PETITORIO:

El equivalente al valor del bien mueble materia de la prescripción.

V.- VIA PROCEDIMENTAL:

Proceso Abreviado.

VI.- MEDIOS PROBATORIOS:

- 1.- En mérito de los Planos de ubicación y perimétricos del bien inmueble sito en Urb. La Angostura III Etapa Mz. I, Lote 18-Subtanjalla-Ica, debidamente autorizado por Ingeniero Civil y visados por autoridad administrativa competente, con la que acredito el lugar donde se encuentra el bien, sus medidas, colindancias, linderos y áreas respectivas, para mayor identificación del mismo.
- 2.- En mérito de la Memoria Descriptiva de la bien inmueble materia de litis, debidamente autorizado por Ingeniero Civil, y visado por autoridad administrativa.
- 3.- En mérito de la copia legalizada de la Inspección llevada a cabo por el Juez de Paz del Distrito de Subtanjalla (Inspección Judicial de constatación y verificación de posesión por más de diez años, de fecha 05 del mes de Marzo del año 2002)
- 4.- En mérito de la copia legalizada de la Inspección llevada a cabo por el Juez de Paz del distrito de Subtanjalla, con lo cual se acredita la posesión pacífica y continua desde la fecha de mi ingreso al bien inmueble materia de

la pretensión hasta la actualidad, de fecha 01 del mes de Marzo del año 2017.

5.- En mérito a la Carta N°001-2017, emitida por la Municipalidad Distrital de Subtanjalla donde se logra apreciar que el bien inmueble materia de la pretensión se encuentra inscrito en la Municipalidad de Subtanjalla a nombre de Odón Sante Huaroto y María Zorrilla Ramos.

6.- En mérito de los formularios cancelados de auto valúo del bien a prescribir, con los que se acredita estar pagando los tributos a la Municipalidad de Subtanjalla.

7.- En mérito de la copia literal de dominio expedida por los Registros Públicos de Ica, con los que acredito que los demandados tienen un derecho inscrito respecto del bien materia de prescripción.

8.- En merito a la relación de colindantes que es como sigue:

a.- Colindando por la derecha con el lote N° 17, (lado Este) con 20 metros lineales, teniendo este lote como poseionaria a doña, Katerine Yenifer Cruz Bendezu, Identificada con DNI N° 70785618.

b.-Colindando por la Izquierda con el lote N° 19 (lado Oeste) con 20 metros lineales, teniendo este lote como Posesionaria a doña María Elena Pasache Palacios. Identificada con DNI N° 21412980.

c.- Colindando por el fondo con el lote N° 13 (lado Norte) con 06 metros lineales, teniendo este lote como poseionario a Pedro Justo Ramos Alcantara, Identificado con DNI N° 21554604.

Las direcciones antes mencionadas serán los lugares donde deberán ser notificados los Ocupantes de los bienes colindantes.

8.- En mérito de las **Declaraciones Testimoniales de Doña Edith Elvira Flores Castillo**, Identificada con DNI N° 21570584, con domicilio habitual en La Urbanización la Angostura Mz. L, Lote 4, III Etapa Distrito de Subtanjalla - Ica, **Doña Nora Mercedes Ardiles Márquez**, Identificada con DNI N° 06847041, con domicilio real en La Urbanización la Angostura Mz. I, Lote 22-III Etapa Distrito de Subtanjalla-Ica, y **doña Carmen Rosa Ruiz Chávez**, Identificada con DNI N° 22319203, con domicilio Real y Habitual en la

Urbanización la Angostura Mz I Lote 10 III Etapa, Distrito de Subtanjalla-Ica, siendo estos los lugares a donde se les ha de notificar para que declaren respecto de que les consta del tiempo de posesión por más de Quince años, que venimos ejerciendo sobre el bien inmueble materia de litis, conforme a pliego de absoluciones que para este acto adjunto.

VII.- ANEXOS:

- 1.A.- Copia del D.N.I. de los recurrentes.
- 1.B.- Planos de ubicación y perimétricos del bien inmueble sito en Urb. La Angostura III Etapa Mz. I, Lote 18-Subtanjalla-Ica, debidamente autorizado por Ingeniero Civil y visados por autoridad administrativa competente.
- 1.C.- Memoria Descriptiva del bien inmueble materia de litis, debidamente autorizado por Ingeniero Civil, y visado por autoridad administrativa.
- 1.D.- Copia de Inspección llevada a cabo por el Juez de Paz del Distrito de Subtanjalla (Inspección Judicial de constatación y verificación de posesión por más de diez años.
- 1.E.- Copia de Inspección llevada a cabo por el Juez de paz del Distrito de Subtanjalla (Inspección Judicial de constatación y verificación de posesión actualizada)
- 1.F. Carta Informativa de la Municipalidad Distrital de Subtanjalla donde se informa que se encuentran inscritos como propietarios Odón Sante Huaroto y María Zorrilla Ramos
- 1.G.- Formularios cancelados de auto valúo del bien a prescribir, con los que se acredita estar pagando los tributos a la Municipalidad de Subtanjalla.
- 1.H.- Copia literal de dominio expedida por los Registros Públicos de Ica, con los que acredito que los demandados tienen un derecho inscrito respecto del bien materia de prescripción.
- 1.I.- Pliego de absoluciones cerrado para declaración de los testigos.
- 1.J.- Tasa Judicial respectiva.
- 1.K.- Cédulas de notificación judicial.
- 1.L.- adjunto la constancia de habilitación de mi abogado.

OTRO SI DIGO: De conformidad con el Art. 506 del CPC, SOLICITO a su despacho se sirva realizar la Publicación del extracto del auto admisorio por los días que establezca la ley.

POR TANTO:

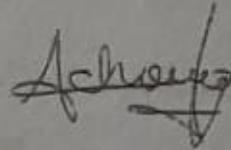
Sírvase Ud. tener por interpuesta mi demanda.

PRIMER OTRO SI DIGO. de conformidad con lo establecido en el art. 80 del C.P.C en concordancia con el Art- 74 del mismo cuerpo de leyes , vengo en delegar facultades de representación a mi abogado defensor, para que me represente en el presente proceso, declarando estar plenamente instruido de dicha delegación que, otorgo a mi abogado patrocinador.

Ica, 16 de Marzo de 2017.



21545430



42747842



EL DIRECTOR DE SECRETARÍA DEL
ILUSTRE COLEGIO DE ABOGADOS DE ICA

CERTIFICADO N°:
066256
VÁLIDO SOLO PARA LITIGAR
A 2017. M03

CERTIFICA

Que el señor(a) abogado(a):

HERNANDEZ FLORES JUAN NICOLAS

Es **MIEMBRO ACTIVO** de la orden incorporado en la fecha de: **19-03-1993**, con **REGISTRO C.A.I N° 1235**, tal como consta en los libros de registros de la orden. Se encuentra **HABILITADO** para el ejercicio de su actividad profesional.

Se expide el presente documento para los fines de ley y a petición del interesado.

Ica, Viernes, 27 de Enero de 2017

COLEGIO DE ABOGADOS DE ICA

[Signature]
Dr. Johnny Francisco Soto Jimenez
DIRECTOR DE SECRETARÍA

CERTIFICADO VALIDO HASTA:

31 de Enero del 2018



2do JUZGADO CIVIL - Sede Central
 EXPEDIENTE : 00267-2017-0-1401-JR-CI-02
 MATERIA : DESALOJO
 JUEZ : GALDOS GAMERO BENJAMIN
 ESPECIALISTA : JIMENEZ RAMOS CYNTIA LISBETH
 DEMANDADO : ORE TRILLO, CARLOS RENIER
 DEMANDANTE : SANTE HUAROTO, ODON

Resolución Nro. 02
 Ica, once de abril del
 Año dos mil diecisiete.

PROVEYENDO: El escrito presentado por el demandado CARLOS RENIER ORE TRILLO; **A LO PRINCIPAL;** téngase al recurrente por apersonado a la instancia y por señalado el domicilio procesal en calle unión 210 oficina 204 segundo piso y casilla electrónica N° 31555 que indica, lugar donde se le harán llegar las ulteriores resoluciones que emanen de este Despacho, encontrándose dentro del término contemplado por el artículo 554 del Código Procesal Civil y reuniendo las exigencias contenidas en el artículo 442 del Código Procesal Civil, **TÉNGASE** por absuelto el traslado de la demanda en los términos precisados, por ofrecido los medios probatorios que indica, debiéndose agregar a los autos de su referencia los anexos adjuntos, en tal sentido estando al estado del proceso señálese fecha para llevar a cabo la Audiencia Única para el **DÍA 16 DE MAYO DEL AÑO EN CURSO A HORAS ONCE DE LA MAÑANA** con citación de las partes. **NOTIFÍQUESE.-**

CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE ICA

BENJAMIN GALDOS GAMERO

Secretario General

4. SINTESIS DE LA AUDENCIA ÚNICA

El 16 mayo de 2017, comparecieron al local del Segundo Juzgado Civil de Ica a cargo del Magistrado Benjamín Galdós Gamero, el demandante, Odon Sante Huaroto asesorado por su abogado defensor y el demandado Carlos Renier Ore Trillo, asesorado también por su abogado, sin embargo los testigos citados no concurrieron a la audiencia programada.

El magistrado del Despacho al advertir que el hecho formulado que originó el presente proceso involucraba directamente a ambas partes y que no existían vicios o irregularidades que afectaran la prosecución de la causa, y habiéndose entablado una correcta relación jurídica entre las partes, se declaró saneado el proceso.

A continuación el Magistrado fijó los siguientes puntos controvertidos:

Determinar si correspondía ordenar al demandado que desocupara el inmueble y restituya el bien inmueble ubicado en la Urbanización La Angostura, III Etapa, Manzana I, Lote 18 de Fonavi, San Martín de Porras del Distrito de Subtanjalla de la Provincia y Departamento de Ica a favor del demandante.

Luego, el Magistrado admitió de parte del demandante todos los medios de prueba presentados y respecto al demandado, admitió las pruebas documentales y testimoniales ofrecidas.

Respecto a los medios de prueba documentales se actuaron en ese momento, difiriendo su valoración para el momento de la sentencia. Y respecto a las declaraciones testimoniales, al verificarse que los testigos no acudieron a la citación para audiencia única, el Juez dispuso notificarlos a sus respectivos domicilios para citarlos para la continuación de la audiencia que se llevaría a cabo en fecha posterior en el local del Juzgado, bajo apercibimiento de imponérseles multa de una unidad de referencia procesal.

El veinte de junio de dos mil diecisiete, se continuó la audiencia única con la presencia de ambas partes, así como dos de los tres testigos ofrecidos, quienes luego de prestar el juramento de ley procedieron a contestar las preguntas formuladas por el Magistrado, conforme al pliego interrogatorio presentado por la parte demandada. Luego de esto, preguntaron también el abogado del demandante, el abogado del demandado y el Juez, luego de lo cual, la causa quedó para resolver.

Contestación

De autos se advierte que mediante escrito obrante a folios 53/60 del expediente, el demandado CARLOS RENIER ORE TRILLO, absuelve negativamente la demanda señalando fundamentalmente lo siguiente:

Que si bien el demandante tiene la condición de propietario sobre el predio materia de litis, ello no acredita el dominio posesorio directo sobre el bien que ostenta el demandado; el derecho de propietario registral que se atribuye el demandante debe estar consolidado con el ejercicio del dominio posesorio del bien, la pérdida de ese dominio, implicará la eventualidad de una posesión ajena a la del propietario con perspectivas jurídicas de prescribir el bien mediante la usucapión como ocurre en el presente caso:

- Que la construcción efectuada así como el préstamo que señala el demandante resulta irrelevante para la pretensión postulada.
- Que la posesión del demandado ha sido efectuada en forma libre y pacífica, porque el lugar estaba deshabitado que se tomó la misma con fines de casa habitación.
- Que el demandante goza de derechos adquiridos de quien está en posesión y que el desalojo conllevaría la pérdida del hogar de vivienda.

Trámite

1. Mediante Resolución No. 01 de fecha 07 de marzo del 2017, obrante a folios 30 del expediente, se admitió a trámite la demanda.
2. Mediante Resolución No. 02 de fecha 11 de abril del 2017, obrante a folios 61 del expediente, se tuvo por absuelta la demanda.
3. Mediante Resolución No. 03 emitida en la audiencia única de fecha 16 de mayo del 2017, obrante a folios 63 del expediente, se procede a declarar saneado el proceso y fijar los puntos siguientes puntos controvertidos:
 1. Determinar si corresponde que el Juzgado ordene al demandado CARLOS RENIER ORE TRILLO, desocupar y restituir el inmueble ubicado en la Urbanización La Angostura III Etapa MZ. I Lote 18 de Fonavi, San Martín del Distrito de Subtanjalla de la provincia y departamento de Ica, inscrito en la Partida P07013035 de los Registros Públicos de Ica, a favor del demandante.

AL SEÑOR JUEFE JUDICIAL EN EL JUZGADO Nº 01 DE SUBTANJALLA DE LA PROVINCIA Y DEPARTAMENTO DE ICA
 Sr. CECILIA DE OLIVERA CABRERA
 2º Abogado Fiscal
 Sr. BENJAMIN GALDOS GAMERO
 JUEZ
 Segundo Juzgado Civil

4. Se actuaron las pruebas en continuación de audiencia, cuya acta corre a fojas 71; disponiendo que los autos ingresen a despacho para emitir la Sentencia correspondiente.

PARTE CONSIDERATIVA

I.- DE LA PREMISA NORMATIVA

PRIMERO.- La pretensión invocada por la parte demandante, está regulada por el artículo 911° del Código Civil.

SEGUNDO.- Conforme a la norma antes citada, **precario** es quien ejerce una posesión sin título alguno o cuando el que se tenía ha fenecido. Entonces, el concepto jurídico de ocupante precario hace referencia a aquella persona que ocupa 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. Esto último, conforme a lo señalado en el Cuarto Pleno Casatorio en materia civil, de observancia obligatoria, en este tipo de procesos.

TERCERO - De la revisión de autos es preciso señalar que al caso sub litis se deberán aplicar además, las disposiciones legales contenidas en el artículo 196° del Código Procesal Civil, en tanto precisan que la carga de probar corresponde a quien afirma hechos que configuran su pretensión o a quien las contradice alegando nuevos hechos.

II.- DE LA DETERMINACIÓN DE LAS CUESTIONES EN DISCUSIÓN – PUNTOS CONTROVERTIDOS

CUARTO.- En el presente proceso la controversia gira en verificar si en el caso de autos, concurren los elementos del supuesto de hecho de la norma jurídica, y conclusiones establecidas en el Cuarto Pleno Casatorio, esto es, si en el caso de autos, concurren las siguientes condiciones:

- a. Que la parte demandante cuente con derecho a la restitución (entrega de la posesión) del predio debidamente identificado.
- b. Que la parte demandada tenga la condición de poseedor precario, sea porque no tiene título alguno o porque el que tuvo feneció.

¿La parte demandante tiene derecho a que se le restituya la posesión del bien inmueble materia de litis?

RECLUSIÓN DE LA CAUSA
 SECCION 1ª DE JUROS, DEL 1º
 2º REGISTRO DE LA CAUSA
 CHILE SUPLENTE DEL JUEZ JUAN DE LA
 CAUSA

CORTE SUPLENTE
 BENJAMIN GODO'S GAO
 JUEZ
 Segundo Juzgado Civil

QUINTO.- De autos se advierte que a fojas 03/10, obra la copia certificada de la Partida No. 07008382 del registro de propiedad inmueble de los Registros Públicos de Ica, de los que se verifica la siguiente información registrada:

- a) El predio inscrito en la referida Partida registral se encuentra ubicado en la Urbanización La Angostura III Etapa Mz. 1 lote 18, con un área de 120m².
- b) Este predio fue inicialmente, independizado del predio correspondiente al Asentamiento Humano La Angostura III Etapa en mérito a la Resolución Nro. 005-COFOPRI-ICA -99 que aprobó el plano de trazado y lotización, tal como consta en el Asiento 0001, que corre a fojas 5 del expediente.
- c) Posteriormente, en el Asiento 0002 de la misma Partida electrónica se inscribe el contrato de compraventa otorgado por BANVIP -representado por ENACE a favor del demandante ODON SANTE HUAROTO y MARIA ZORRILLA RAMOS.

SEXTO.- Por consiguiente, se puede concluir que el demandante es el proceso es copropietario del bien inmueble materia de litis y en consecuencia, tienen derecho a la restitución del mismo, de conformidad a lo establecido por el Artículo 979º del Código Civil, concordante con lo establecido por el Artículo 586º del Código Procesal Civil.

¿Se ha acreditado que el demandado se encuentran en posesión del bien materia de litis?

SÉPTIMO.- Al momento de contestar la demanda, el demandado ha en forma expresa que se encuentra en posesión del predio ubicado en La Angostura III Etapa, Mz. I , Lote 18, Subtanjalla Ica, desde el 21 de enero del 2002, y que dicha posesión la ejerce sin ningún título. Habiendo ingresado al inmueble porque según señala, se encontraba deshabitado.

OCTAVO.- Este reconocimiento, debe ser tomado como una **declaración asimilada de verdad** de conformidad a lo dispuesto por el Artículo 221º del Código Procesal Civil, y por consiguiente se puede llegar a la conclusión de que el demandado ejerce posesión sobre el predio materia de litis, coincidiendo ambas partes —demandante y demandado— en señalar ello;

¿Está demostrado que el demandado es poseedor precario, en el sentido que ejerce la posesión sin título alguno o el mismo se encuentra fenecido?

NOVENO.- Al contestar la demanda, el demandado ha sostenido por un lado que no tiene la condición de ocupante precario pues es poseedor en forma pacífica, pública y

Por los fundamentos expuestos,

SE RESUELVE

PRIMERO:- Declarar **FUNDADA** la demanda de fojas 26/29 del expediente, interpuesta por ODON SANTE HUAROTO, sobre desalojo por ocupante precario; en consecuencia **SE ORDENA** que el demandado CARLOS RENIER ORE TRILLO cumpla con desocupar y entregar la posesión del inmueble ubicado en la Urb. La Angostura III etapa Mz. I Lt. 18 Fonavi San Martín del distrito de Subtanjalla, de la provincia y departamento de Ica, debidamente inscrito en la Partida P07013035 de los Registros Públicos de Ica a favor del demandante ODON SANTE HUAROTO.

A LOS ESCRITOS CON REGISTROS Nro. 13825-2017 y 13374-2017, HABIÉNDOSE TENIDO A LA VISTA al momento de sentenciar, **ESTESE** a lo resuelto en la presente sentencia.-

NOTIFIQUESE.-

CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DS-ICA

BENJAMIN GALDOS GAMERO
JUEZ
Segundo Juzgado Civil

RECEIVED
CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DS-ICA
SECRETARIA
2017-07-27 10:00 AM

6. FOTOCOPIA DE LA SENTENCIA DE VISTA


CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE ICA
SEGUNDA SALA CIVIL

EXPEDIENTE N° : 00267-2017-0-1401-JR-CI-02
DEMANDANTE : SANTE HUAROTO ODON
DEMANDADO : ORE TRILLO CARLOS RENIER
MATERIA : DESALOJO POR OCUPANTE PRECARIO
PROCEDENCIA : SEGUNDO JUZGADO CIVIL DE ICA
JUEZ : BENJAMIN GALDOS GAMERO

SENTENCIA DE VISTA

RESOLUCIÓN N° 09
Ica, diez de octubre del
año dos mil diecisiete.

VISTOS: Observándose las formalidades establecidas en el artículo 131° del Texto Único Ordenado de la Ley Orgánica del Poder Judicial; interviene como Juez Superior Ponente el señor Cáceres Monzón; y,

CONSIDERANDO:

PRIMERO. MATERIA DE APELACIÓN.
En el caso de autos es materia de apelación la sentencia contenida en la resolución número 09 de fecha diecisiete de julio del año dos mil diecisiete, que corre de fojas 81 a 86, mediante la cual se resuelve declarar **FUNDADA** la demanda de fojas 26/29 del expediente, interpuesta por **ODON SANTE HUAROTO**, sobre desalojo por ocupante precario, en consecuencia **SE ORDENA** que el demandado **CARLOS RENIER ORE TRILLO** cumpla con desocupar y entregar la posesión del inmueble ubicado en la Urb. La Angostura III Etapa Mz I-Lt.18 Fonavi San Martín del distrito de Subtanjalla, de la provincia y departamento de Ica, debidamente inscrito en la Partida P07013035 de los Registros Públicos de Ica a favor del demandante **ODON SANTE HUAROTO**.

SEGUNDO.- DE LA APELACIÓN.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 364° del Código Procesal Civil, el recurso de apelación tiene por objeto que el órgano jurisdiccional superior examine, a solicitud de parte o de tercero legitimado, la resolución que les produzca agravio, con el propósito de que sea anulada o revocada, total o parcialmente.

TERCERO.- PRETENSÓN IMPUGNATORIA.

El demandado mediante su recurso de apelación que corre de fojas 89 y siguientes señala que:

- El A quo no ha dado las razones ni justificaciones por las cuales la prueba aportada no representa un título justo, una circunstancia relevante de condición posesoria legítima del demandado.
- Con la copia literal de dominio registral se demuestra que el bien sub materia, está sujeto al régimen de la copropiedad, de tal forma que las personas que tienen derecho sobre este inmueble, solo son titulares de una cuota ideal, no de una porción física de terreno determinable, por lo tanto, no es posible en vía de ejecución de sentencia disponer el desalojo, si no se tiene con exactitud la parte que le corresponde a cada uno de los copropietarios.
- Quien se considera propietario deberá acudir necesariamente a la reivindicatoria, por lo que el actor no puede utilizar una vía sumaria para recuperar con tanta facilidad una posesión que nunca ha tenido, y que podría ser una señal que tampoco cuenta con el derecho, y por tanto la controversia planteada debe resolverse en un proceso plenario con todas las garantías de observancia y relevancia constitucional.

CUARTO. DE LA PRUEBA.

"La prueba es la actividad procesal realizada con el auxilio de los medios previstos o autorizados por la ley, y encaminada a crear la convicción judicial acerca de la existencia o inexistencia de los hechos afirmados por las partes en sus alegaciones".¹ Para ello, la carga de la prueba implica reglas indirectas de conducta para las partes, que les indican cuáles son los hechos que a cada una de ellas le interesa probar para que se acojan sus pretensiones, como lo requiere el artículo 196 del Código Procesal Civil.²

¹ Palacio, Lino Enrique. Derecho Procesal Civil. Tomo IV, Buenos Aires, 1977, Ed. Abelot Perrot, p. 331

² Artículo 196 del CPC.- Carga de la prueba.-

QUINTO.- DE LA POSESIÓN PRECARIA.

5.1. De acuerdo a lo previsto en el artículo 911° del Código Civil "*La posesión precaria es la que se ejerce sin título alguno o cuando el que se tenía ha fenecido*". Así, existe posesión precaria cuando se trata de una posesión sin derecho o de mala fe, esto es, cuando hay ausencia de título o el título que se tenía feneció.

5.2. Una persona tendrá la condición de precario 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.

SEXTO.- DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA.

6.1. Entendida la noción de un poseedor precario, debemos señalar que mediante la acción de desalojo se persigue la restitución del bien inmueble (de naturaleza rústica o urbana debidamente determinado e individualizado) fundado en un título posesorio, la misma que esta conferida al propietario respecto a quien carece de título posesorio o si el que tuvo ha fenecido. De conformidad con lo previsto por el Art. 585 del Código Procesal Civil, la restitución de un predio se tramita con arreglo al dispuesto para el proceso sumarísimo y las precisiones indicadas en este subcapítulo. De conformidad con lo previsto por el artículo 586° del Código Procesal Civil, **pueden demandar el desalojo el propietario, el arrendador, el administrador y todo aquel que, salvo lo dispuesto en el artículo 598° del precitado Código Adjetivo, considere tener derecho a la restitución de un predio**

6.2. Ahora bien, conforme lo señala el Cuarto Pleno Casatorio Civil se debe de interpretar el artículo 585° del Código Procesal Civil, en el sentido que por "restitución" del bien se debe entender como entrega de la posesión que protege el artículo 911° del Código Civil, para garantizar al sujeto a quien corresponde dicho derecho a ejercer el pleno efecto del mismo, independientemente si es que es propietario o no. **Siendo así ahora el propietario o quien tenga derecho a la posesión podrá interponer la demanda de desalojo por ocupación precaria**, a fin de que se le restituya o devuelva la posesión del inmueble sublitis. Asimismo el Cuarto Pleno Casatorio Civil establece como Cuarta Regla: "Establecer, conforme el artículo 586 del Código Procesal Civil, que el sujeto que goza de legitimación para obrar activa no solo puede

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.

ser el propietario, sino también, el administrador y todo aquel que se considere tener derecho a la restitución de un predio. Por otra parte, en lo que atañe a la legitimación para obrar pasiva se debe comprender dentro de esta situación a todo aquel que ocupa el bien sin acreditar su derecho a permanecer en el disfrute de la posesión, porque nunca lo tuvo o el que tenía feneció".

SÉPTIMO.- ANÁLISIS DEL CASO CONCRETO.

7.1. Del escrito que corre de fojas 26 y siguientes se advierte que **ODON SANTE HUAROTO**, interpone demanda de desalojo por ocupante precario en contra de **CARLOS RENIER ORE TRILLO**, con la finalidad de que el demandado desocupe el bien inmueble de su propiedad, ubicado en la Urb. La Angostura III Etapa Mz I Lt.18 de Fonavi San Martín del Distrito de Subtanjalla de la Provincia y Departamento de Ica y se le restituya en la posesión del mismo, con costas y costos.

Sustenta su pretensión señalando que es copropietario del bien inmueble ubicado en la Urb. La Angostura III Etapa Mz I Lt.18 de Fonavi San Martín del Distrito de Subtanjalla de la Provincia y Departamento de Ica, debidamente inscrito en la partida P07013035 de los Registros Públicos de Ica, con un área de 120.00 m², que el demandado aprovechándose que tuvo que salir de la ciudad por cuestiones de trabajo, de un momento a otro sigilosamente ha tomado posesión de su bien inmueble, por ende su vivienda es en forma precaria, pues carece de contrato de alquiler ni paga ninguna contraprestación por el mismo, pese a que se le ha cursado carta notarial con fecha 26 de octubre de 2016, debidamente recepcionada ha hecho caso omiso.

7.2. Por otro lado el demandado **CARLOS RENIER ORE TRILLO**, al contestar la demanda mediante escrito que corre de fojas 53 y siguientes, solicita que la demanda sea declarada infundada, alegando que su ingreso al predio materia de litis lo realizó con fecha 21 de enero de 2002, de forma pacífica y libre, en tanto el lugar estaba inhabitado, que la posesión se consolidó con el transcurrir del tiempo y se hizo física y legítima sin oposición de ninguna persona, también señala que el demandante nunca realizó actos físicos de posesión, dentro del inmueble, por el contrario se ha convalidado su posesión continua, durante mas de quince años, lo que le permitiría prescribir el bien.

7.3. Sobre el tema se debe de señalar que "El artículo 911° del Código Civil, establece que la posesión precaria es la que se ejerce sin título alguno o cuando el que se tenía ha fenecido. La norma acotada exige que se prueben dos condiciones copulativas: que la parte demandante sea la titular del bien cuya desocupación pretenda, y

que la parte emplazada ocupe el mismo sin título o cuando el que tenía ha fenecido. El título a que se refiere la segunda condición copulativa es el que emana de un acto jurídico por el que se otorga al poseedor la propiedad, arrendamiento, usufructo, uso, comodato, superficie, anticresis, entre otros, del bien que detenta, por lo que reiteradas ejecutorias de la Corte Suprema de Justicia, han establecido que la posesión precaria es la que se ejerce de facto, sin contar con título que justifique la posesión, entendiéndose como tal a la ausencia absoluta de cualquier circunstancia que permita advertir la legitimidad de la posesión que detenta el ocupante.³

Siendo así, se debe de verificar si en el presente caso se encuentran los presupuestos antes señalados, a fin de poder amparar o no la demanda.

111-9
a.- Del título de propiedad del accionante.- En el caso de autos, la propiedad de la parte demandante se encuentra acreditada con la copia literal que corren de fojas 03 y siguientes, de las cuales se advierte que el inmueble ubicado en la Urbanización La Angostura III Etapa Mz I Lote 18, es de propiedad de Odon Sante Huaroto y de María Zorrilla Ramos. Siendo así, se puede concluir que la parte accionante ha acreditado, tener legitimidad para incoar la presente demanda, la cual se encuentra dirigida a pretende la desocupación y entrega del bien inmueble de su propiedad, el cual supuestamente viene siendo ocupado de manera precaria por el demandado; más aún si como se ha señalado el Cuarto Pleno Casatorio Civil ha establecido que conforme al artículo 586 del Código Procesal Civil, el sujeto que goza de legitimación para obrar activa **no sólo puede ser el propietario, sino también, el administrador y todo aquel que considere tener derecho a la restitución de un predio.**

b.- De la condición de precaria del demandado.- Ocupante precario, a entender de nuestra legislación sustantiva, es aquel que posee un bien sin título o cuando el título ha fenecido; esto es, resulta precario aquella persona que no cuente con justificación para poseer el bien, a contrario sensu, aquel que justifique su posesión no podrá ser calificado como tal. Cas. N° 962-2001- Huaura.

Al respecto el Cuarto Pleno Casatorio Civil ha señalado que 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 Cas. N° 417-2009- Ica, Publicada el 30.06.10

111
9

En el caso de autos, la condición de precario del demandado respecto al inmueble sub litis se encuentra corroborada, ya que el demandado no ha presentado ningún medio probatorio, que acredite en calidad de que se encuentra poseyendo el inmueble de propiedad del demandante, y si bien éste señala que ingresó a habitar el inmueble de manera pacífica al encontrarse desocupado, eso no le otorga ningún derecho de posesión y menos de propiedad, además de ello es necesario mencionar que el hecho de que el demandado se haya encontrado de posesión por más de 10 años del inmueble materia de litis, conforme lo señala en su contestación de demanda, no es óbice para señalar que se encuentra en posesión precaria, ya que aún no se le ha declarado propietario por prescripción adquisitiva de dominio. Además de ello se debe tener en cuenta que el precedente vinculante contenido en el acápite 5.6 del Cuarto Pleno Casatorio Civil (Casación N° 2195-2011-UCAYALI), ha establecido que la mera alegación del demandado en el sentido de haber adquirido el bien por usucapión no basta para desestimar la pretensión de desalojo ni declarar la improcedencia de la demanda.

1
5

7.4. Respecto a los cuestionamientos efectuados por el demandado, se debe señalar que a la fecha aún no se le declarado propietario por prescripción del inmueble materia de litis, y siendo así, conforme se ha señalado anteladamente la posesión que ejerce sobre el bien inmueble materia de litis es precaria, ya que no cuenta con justo título; asimismo el hecho de que el bien inmueble que esta ocupando esté sujeto al régimen de la copropiedad, no es impedimento para que se ordene la desocupación del inmueble ubicado la Urbanización La Angostura III Etapa Mz I Lote 18 a favor del demandante, ya que mediante la presente sentencia, no le está otorgando el derecho de propiedad sólo al actor, sino sólo se le está restituyendo el predio antes citado; ya que conforme se ha señalado dicho inmueble se encuentra inscrito en los Registros Público a nombre del demandante y de una tercera persona, la cual obviamente tiene derechos respecto de dicho inmueble; no siendo por ello inejecutable la sentencia venida en grado de apelación. Por tanto los argumentos esbozados en el recurso de apelación sólo son fundamentos de defensa, que en nada enerva lo ya resuelto. Por ende la venida en grado debe ser confirmada.

DECISION:

Por los fundamentos glosados y de acuerdo con las normas invocadas, los integrantes de la Segunda Sala Civil de Ica, CONFIRMARON la sentencia contenida en la resolución número tres de fecha diecisiete de julio del año dos mil diecisiete, que corre de fojas 51 a 56, mediante la cual se resuelve declarar FUNDADA la demanda de

fojas 26/29 del expediente, interpuesta por ODON SANTE HUAROTO, sobre desalojo por ocupante precario; en consecuencia **SE ORDENA** que el demandado **CARLOS RENIER ORE TRILLO** cumpla con desocupar y entregar la posesión del inmueble ubicado en la Urb. La Angostura III Etapa Mz I Lt.18 Fonavi San Martín del distrito de Subtanjalla, de la provincia y departamento de Ica, debidamente inscrito en la Partida P07013035 de los Registros Públicos de Ica a favor del demandante **ODON SANTE HUAROTO. NOTIFIQUESE Y DEVUELVA.**

Interviene la doctora Jacqueline Riega Rondón por vacaciones del doctor Jesús Ferreyra Gonzales.

S.S.

GOÑZALES NUÑEZ

Jacqueline Riega Rondón

CÁCERES MONZON

[Handwritten signature and initials]

RIEGA RONDÓN

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

ESTADO DE ICA
 OFICINA DE REGISTROS PÚBLICOS
 ICA
 OCT 13 2014

7. FOTOCOPIA DE LA RESOLUCIÓN DE SALA SUPREMA

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA

CASACIÓN 5913-2017
ICA

DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA

Lima, seis de junio
de dos mil dieciocho.-

VISTOS; y, CONSIDERANDO:-----

PRIMERO.- Viene a conocimiento de este Supremo Tribunal el recurso de casación interpuesto por Carlos Renier Oré Trillo a fojas ciento veinticinco, contra la sentencia de vista de fojas ciento dieciséis, de fecha diez de octubre de dos mil diecisiete, emitida por la Segunda Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Ica, que confirmó la sentencia apelada de fojas ochenta y uno, de fecha diecisiete de julio de dos mil diecisiete, que declaró fundada la demanda de Desalojo por Ocupación Precaria; y en consecuencia, ordenó que el demandado desocupe y entregue la posesión del inmueble ubicado en la Urbanización La Angostura, Tercera Etapa, Manzana I, Lote 18, Distrito de Subtanjalla, Provincia y Departamento de Ica, inscrito en la Partida número P07013035 - SUNARP, Zona Registral número XI - Sede Ica.-----

SEGUNDO.- En tal sentido, examinados los autos se advierte que el recurso en mención cumple con los requisitos de admisibilidad, de conformidad con lo exigido por el artículo 387 del Código Procesal Civil. Asimismo, al no haber consentido el recurrente la sentencia de primera instancia, en cuanto le fue adversa, satisface el requisito de procedibilidad contenido en el artículo 388 inciso 1 del Código Procesal Civil.-----

TERCERO.- Asimismo, debe tenerse en consideración que el recurso de casación es formal y excepcional, por lo que debe estar redactado con precisión y estricta sujeción a los requisitos que exige la norma procesal civil para su admisibilidad y procedencia, correspondiendo al impugnante puntualizar en cuál de las causales se sustenta; esto es, en la infracción normativa o en el apartamiento inmotivado del precedente judicial, debiendo asimismo contener una fundamentación clara y pertinente respecto a cada una de las infracciones que se denuncian, demostrando la incidencia directa que estas tienen sobre la decisión impugnada, siendo responsabilizada del

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA

CASACIÓN 5913-2017
ICA

DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA

justiciable *-recurrente-* consignar los agravios que invoca a las causales que para dicha finalidad se encuentran taxativamente determinadas en la norma procesal.-----

CUARTO.- En lo referente a los restantes requisitos de procedencia y en el marco descrito por el artículo 388 incisos 2 y 3 del Código Procesal Civil, se desprende del texto del recurso que este se sustenta en: **La infracción normativa procesal del artículo 197 del Código Procesal Civil**, aduciendo que las instancias de mérito no han valorado las pruebas que acreditan que viene poseyendo el predio *sub litis* por más de quince años, de manera pública, pacífica y como propietario, habiéndolo adquirido por prescripción, en tanto que el demandante nunca ha estado en posesión del inmueble sub materia.-----

QUINTO.- Respecto a la infracción descrita, cabe señalar que las denuncias interpuestas a través del recurso de casación no pueden estar dirigidas a pretender que la Sala Suprema revalore las pruebas y los hechos para modificar las conclusiones establecidas por las instancias de mérito, dado que dicho recurso extraordinario tiene como fin esencial alcanzar la correcta aplicación e interpretación del derecho objetivo, dicha finalidad se desprende de lo establecido en el artículo 384 del Código Procesal Civil, que regula los fines de la casación. Por lo tanto, al advertirse que el agravio denunciado por el recurrente va dirigido a que esta Sala Suprema revalore los medios probatorios ofrecidos por este en el proceso, alegando cuestiones que ya han sido materia de dilucidación por parte de las instancias de mérito, como es el hecho de que no le han generado convicción respecto a la supuesta prescripción ganada (motivación expuesta en los fundamentos 7.3 y 7.4 de la sentencia de vista impugnada), y no advertiéndose que dicho criterio infrinja lo expuesto en el precedente judicial establecido en el Cuarto Pleno Casatorio Civil, se concluye que lo alegado por el recurrente contraviene los fines del recurso de casación; motivo por el cual la infracción denunciada debe desestimarse.-----

Por las consideraciones expuestas y de conformidad con lo previsto por e

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA

145

CASACIÓN 5913-2017
ICA

DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA

artículo 392 del Código Procesal Civil, modificado por la Ley número 29364, declararon: **IMPROCEDENTE** el recurso de casación interpuesto por Carlos Renier Oré Trillo a fojas ciento veinticinco, contra la sentencia de vista de fojas ciento dieciséis, de fecha diez de octubre de dos mil diecisiete, emitida por la Segunda Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Ica; **DISPUSIERON** la publicación de la presente resolución en el Diario Oficial "El Peruano", bajo responsabilidad; en los seguidos por Odón Sante Huaroto contra Carlos Renier Oré Trillo; sobre Desalojo por Ocupación Precaria; y *los devolvieron*. Ponente Señor Ordóñez Alcántara, Juez Supremo.-

S.S.

ROMERO DÍAZ

CABELLO MATAMALA

ORDÓÑEZ ALCÁNTARA

DE LA BARRA BARRERA

CÉSPEDES CABALA

Hhh/Cbs/Dro

8. JURISPRUDENCIA

CASACIÓN N° 1200-2014, LIMA ESTE:

“Carece de amparo jurídico declarar improcedente la demanda basándose en el haberse tramitado la presente demanda en la vía sumarísima, impidiendo que el tema de fondo sea resuelto con arreglo a ley, toda vez que de conformidad a lo dispuesto por el artículo 585 primer párrafo concordante con el artículo 546 inciso 4 del Código Procesal Civil corresponde tramitarse el proceso de desalojo en la vía sumarísima, infringiéndose por ende el derecho a la Tutela Jurisdiccional Efectiva con sujeción a un debido proceso”.

CASACIÓN N° 4425-2015, LIMA ESTE:

“Quinto: Debe indicarse lo siguiente: 1.- Si bien (...) puede señalarse que se está ante actos de tolerancia que hacen precarios a los demandados, no es menos cierto que en el caso de los padres existen circunstancias que permiten evaluar su situación de manera distinta. 2.- Así existe una relación entre el copropietario del bien y los demandados que pasa por vínculos directos de parentesco, y haber vivido juntos en el mismo inmueble. 3.- A ello se auna la edad de los propios demandados (...), los que a la fecha tienen sesenta y dos y setenta y seis años, respectivamente, conforme fluye de las fichas Reniec. 4.- Este Tribunal Supremo estima que no resulta razonable señalar que dichas personas son precarias, tanto en lo expuesto en los acápites precedentes, como por la necesidad de interpretar la legislación atendiendo a normas constitucionales; en esencia a los valores que informan nuestra Carta Magna y se dirigen a la defensa y respeto de la persona y la dignidad humana (artículo 1) y que, en consonancia con ello, ordena proteger al anciano y a la familia (artículo 4) e indica como deber de los hijos respetar y asistir a los padres (artículo 6). 5.- En esas circunstancias, si declarar fundada la demanda contra los demandados (...) se infringirían normas de orden constitucional, pues (...) se negaría la propia subsistencia de los padres demandados, lo que implicaría que el rol de solidaridad familiar fuera seriamente lesionado, postergando derechos fundamentales, todo ello en el contexto de que la demandada (...) ha interpuesto demanda de alimentos contra su hijo (...) y demanda de obligación de dar suma de dinero contra el mismo (...). Por consiguiente, en este caso concreto, los demandados poseen título para poseer, derivado de las razones que se han expuesto en este considerando”.

CASACIÓN N° 2529-2014, LIMA:

“El colegiado superior no ha considerado que lo que se dilucide en dicho proceso instaurado con anterioridad a la presente acción, puede afectar de modo indefectible a ésta, pues de declararse la nulidad del acto jurídico en mención, evidentemente el desalojo no tendría amparo legal alguno, ya que dicho negocio jurídico constituye el título que sirve de sustento a la pretensión del demandante; aspecto que al no haber sido observado, indudablemente genera la nulidad de la sentencia de vista por afectación directa al derecho a la defensa y de manera mediata al derecho a la adecuada motivación de las resoluciones judiciales”.

CASACIÓN N° 2424-2011, LIMA:

A través del principio “Iura Novit Curia”, se reconoce al Juez la facultad de subsumir los hechos alegados y probados por las partes dentro del tipo legal pertinente, aún en el supuesto que los justiciables hubieran invocado la aplicabilidad de otras disposiciones; sin embargo el empleo de este principio por parte del Juez debe operar con prudencia, limitado por el principio de congruencia procesal, es decir, no puede ir más allá del petitorio, ni fundarse la decisión en hechos diversos de los que hayan sido alegados por las partes en el decurso del proceso.

9. DOCTRINA

TEORÍAS QUE FUNDAMENTAN EL DERECHO DE PROPIEDAD:

La propiedad en el concepto de poder jurídico, crea una relación jurídico-real con la categoría de derecho-deber, la que a su vez implica que sea ejercida en armonía con el interés social, dentro de los límites que la ley señala. Sin embargo, pese a la abundante doctrina y positividad constitucional y legal sobre como instituir los fundamentos de la propiedad al servicio de todos, hay que seguir buscándolos si queremos una civilización sin pobres.

Para explicar los fundamentos del derecho de propiedad existen teorías como:

Teoría del Trabajo.- Plantea que la fuente de la propiedad es el trabajo. El hombre con su capacidad creadora es capaz de transformar la naturaleza con el propósito de acrecentar su utilidad. El resultado o producto generado por el trabajo debe ser destinado a quien lo ha realizado.

Teoría de la Convención Social.- Para este planteamiento teórico la ocupación ni el trabajo tienen suficiente argumento para fundamentar el derecho de propiedad, por cuanto no generan la obligación en los demás individuos, para respetar el derecho de propiedad. Esta teoría explica que la obligación se genera de un consentimiento recíproco o convencional.

Teoría de la Ocupación.- Según esta teoría se dice que en un momento dado de la historia los bienes fueron comunes, que las personas podían ejercer la aprehensión o la ocupación de las cosas con el propósito de satisfacer sus necesidades; consiguientemente este hecho las convertía en propietarias.

Teoría de la ley.- El derecho de propiedad solo es generado o creado por la ley. Se sostiene que la ley puede constituir o fundamentar la propiedad, disponiendo la renuncia y otorgando un título de goce a uno solo.

Teoría de la Función Social.- La revolución francesa jurídicamente instituyó la propiedad liberal, la que ha sido plasmada en el Code Civil de 1804, restaurando la propiedad romana (dominium). Esta teoría ve en la propiedad no solo derechos sino deberes de parte del titular o propietario. El deber que nace de la propiedad está vinculado con la persona del propietario, quien es el que

ejerce todos los derechos que le asigna la ley, y la norma jurídica también le crea deberes para que en el uso o la explotación del bien, participe la sociedad.

SUJETO DEL DERECHO DE PROPIEDAD:

Según el Diccionario de la Real Academia de la Lengua Española, en una de sus acepciones es la persona innominada; en Derecho es utilizada como sinónimo de persona, conviniendo distinguir la expresión “Sujeto de derecho” de aquella otra de persona, ello obedece a la necesidad de aprehender con mayor precisión posible, una completa realidad que hasta hace poco no había sido tenida en cuenta, en su amplia dimensión por la doctrina civilista. En materia de Derechos reales, tenemos como sujetos de derecho de propiedad a las personas naturales o individuales y a las personas jurídicas o colectivas quienes pueden asumir la titularidad o la calidad de propietarios de los bienes de naturaleza estrictamente real sobre bienes propios y desde luego sobre los bienes extracorporales.

Todo sujeto tiene la potestad subjetiva de ser titular de derechos y obligaciones, por consiguiente, para ser titular del derecho de propiedad en la adquisición de modo originario o derivado¹.

COSAS Y BIENES:

Cosa en sentido lato, amplio, es todo lo que tiene entidad corporal, o espiritual o artificial, real o abstracta y que tiene existencia. Cosa es todo lo que está en nuestro mundo exterior, en la naturaleza, exceptuando a las personas. Se trata de seres de los tres reinos de la naturaleza: animal, vegetal y mineral y todo aquello que es producto del trabajo del hombre.

Cosa jurídicamente es todo aquello que es apropiable y que es útil. Antes cosa y bien eran vocablos sinónimos pero hoy hay diferencia conceptual.

Bienes son los objetos o cosas corporales o incorporeales susceptibles de tener un valor y que pueden ser de apropiación o de derechos. Por su parte, los derechos son bienes incorporeales.

En tal virtud, entre otros, se considera bien: el dinero, las mercancías, los predios, ganado, máquinas; luego el derecho de propiedad sobre una obra artística, literaria, científica, producto de la imaginación humana (propiedad intelectual, industrial, patentes, invención)

¹ GONZALEZ LINARES, Nerio (2007). “Derecho Civil Patrimonial”. Palestra Editores. Lima, pp. 276, 279

El vocablo cosa ha quedado para designar toda clase de objetos corporales, percibibles por los sentidos, en cambio el bien además de comprender estas mismas cosas corporales abarca los derechos sobre aquellas que ya son incorporeales.

DIFERENCIA ENTRE LA POSESIÓN Y LA PROPIEDAD:

Mientras la propiedad es un derecho, la posesión se considera como un hecho. No todo poseedor es propietario, pero civilmente sí todo propietario se considera poseedor, por lo menos poseedor mediato, aunque no siempre inmediato (esto último ocurre cuando el propietario está en contacto directo con el bien).

No siempre el propietario o dueño disfruta del bien o bienes de los cuales es titular; no siempre los explota o los trabaja, sino que otras veces un tercero, ósea otro sujeto, asume la posesión directa o explotación económica del bien del propietario. Puede que el poseedor directo del bien lo haya tomado por decisión propia o por voluntaria transferencia de la posesión, concedida por el propietario, como ocurre con el arrendamiento, el comodato, la anticresis, el usufructo o el depósito.

Como otra diferencia se tiene que para ser calificada una persona como propietaria debe tener un título legal de su derecho de dominio. Así, se puede ser propietario a título de herencia, a título de compra venta, o a título de donación, de legado o de adjudicación en pago.

El propietario puede en uso de sus facultades que la ley le concede, gravar y enajenar el bien, facultad que le está permitida al poseedor que no es propietario.

La posesión y la propiedad se confunden cuando el mismo propietario del bien es al mismo tiempo su poseedor inmediato. La propiedad es el derecho de una persona natural o jurídica sobre un bien o conjunto de bienes y que conlleva una suma de facultades o poderes reconocidos por la ley, mientras que la posesión hay que verla como un hecho consistente en el poder que se ejerce sobre el bien o bienes detentados en forma tal que ese poseedor se conduce como si fuera el propietario, ejerciendo algunas de las facultades que la ley concede al propietario; sin embargo el poseedor carece de derecho ósea carece de un título legal que le permita o autorice a enajenar ese bien, si siquiera a gravarlo².

² PALACIO PIMENTEL, H. Gustavo (1985),. "Manual de Derecho civil". Talleres Gráficos Ojeda. Lima, p. 307.

10. SÍNTESIS ANALÍTICA DEL TRÁMITE PROCESAL

Odón Sante Huaroto demandó por desalojo a Carlos Renier Oré Trillo, solicitando la posesión del inmueble sito en la Urbanización La Angostura III Etapa, Manzana I, Lote 18 de Fonavi San Martín, Distrito de Subtaujalla, Ica, y el pago de costos y costas.

Señaló que era copropietario del inmueble ubicado en la Urbanización La Angostura III Etapa, Manzana I, Lote 18 de Fonavi San Martín, Distrito de Subtaujalla, Ica, con dominio inscrito; y que para edificar la construcción existente solicitó un préstamo al Banco de Materiales e hipotecó el inmueble en garantía del pago de la obligación, lo cual hizo en el año dos mil trece.

El demandante indicó que al verse forzado a viajar por razones de trabajo, el demandado aprovechó para tomar posesión del bien de manera precaria, pues no tenía título alguno que lo amparara como poseedor y desde entonces se había negado a entregar el bien a su legítimo propietario. Consecuentemente, el demandante no solo le cursó comunicación notarial para requerir la devolución del bien inmueble, sino que además le cursó dos invitaciones para conciliar ante el Centro de Conciliación Gramed's Conciliadores, sin embargo el demandado solo asistió a la segunda pero no arribaron a acuerdo alguno pues manifestó que no podía dejar el inmueble dado que no tenía donde ir.

El demandado por su parte, contestó negando la demanda y solicitando que el Juez declare infundada la misma, por cuanto, si bien reconocía que el demandante tenía derecho de propiedad, no le reconocía el derecho de posesión.

También refirió que era irrelevante quien fuera el propietario, o cómo se había financiado la construcción, pues ello no coadyuvaba en la pretensión de desalojo del demandante, precisando que nunca ingresó sigilosamente al bien, pues lo hizo de manera pacífica, pública y constante dado que el lugar se encontraba deshabitado y que su posesión se consolidó con el transcurso del tiempo, sin ningún tipo de oposición por más de quince años, habiendo incluso realizado edificaciones de distintos ambientes, lo cual implicaba un comportamiento como propietario.

Saneado el proceso, el Juez admitió los medios probatorios presentados para el caso: documentales y declaraciones testimoniales, las cuales fueron actuadas en la continuación de la audiencia única, quedando la causa expedita para sentenciar.

El Magistrado declaró fundada la demanda ordenando la entrega del inmueble en el plazo previsto.

Frente a esta sentencia, la parte demandada interpuso un recurso de apelación alegando falta de motivación en el fallo y error al no haber valorado los medios de prueba remitidos con la contestación de la demanda. Dicho recurso fue concedido con efecto suspensivo.

La vista de la causa se realizó el 03 de octubre de ese año, donde se concedió el uso de la palabra al abogado de la demandante y finalmente con fecha 10 de octubre, la Sala Civil confirmó la recurrida, ordenando al demandado desocupar y entregar la posesión del bien a favor del demandante.

Contra este fallo de segunda instancia, la parte demandada interpuso el recurso extraordinario de casación, alegando que se había vulnerado el derecho de posesión que ostentaba desde hacía diez años, solicitando la nulidad de dicha sentencia y la improcedencia de la demanda.

Los autos fueron elevados dentro del tercer día a la Sala Suprema, sin embargo el colegiado lo declaró improcedente, pues el recurrente a través de dicho recurso extraordinario en realidad pretendía que la Sala Suprema revalorara pruebas y hechos analizados por quienes resolvieron la causa, para modificar sus conclusiones.

11. OPINIÓN ANALÍTICA DEL TRATAMIENTO DEL ASUNTO SUB MATERIA

Sobre el asunto en cuestión opino que el demandante interpuso la demanda de desalojo conforme a su derecho como propietario, en virtud al contrato de compra venta que suscribió con sus anteriores propietarios, el cual estaba inscrito

Los medios probatorios acompañados a su escrito de demanda, constituyeron a mi modesto entender, prueba plena del derecho de propiedad que ostentaba sobre el bien inmueble, sin embargo cabe indicar que el demandado por su parte al contestar la demanda ofreció –entre las pruebas documentales- las constancias de posesión, expedidas por un Juez de Paz, las cuales no merecieron de parte del Juez de la causa mayor atención o valoración por tratarse de documentos que podrían haber sido considerados títulos de posesión expedidos a favor del demandado.

Por otro lado considero que el abogado defensor del demandado no utilizó todas las herramientas que le provee el derecho para proteger los intereses de su patrocinado, dado que pese a existir el proceso judicial de prescripción adquisitiva de dominio interpuesto por el demandado hacia el demandante en otro Juzgado, el abogado omitió deducir la excepción de litispendencia, la cual hubiese ayudado a suspender e incluso concluir el proceso de manera anticipada, sin pronunciamiento sobre el fondo, por lo menos hasta que se resolviese dicha causa.

Que, en líneas generales todos los Magistrados que intervinieron en la tramitación y resolución de la presente causa, han actuado con transparencia y objetividad pues desde el principio reconocieron el derecho de Odón Sante Huaroto y además han acreditado que el demandado ocupaba el bien sin ostentar título alguno o autorización que legitimara su derecho de posesión.

CONCLUSIONES

- Los medios probatorios acompañados a su escrito de demanda constituyeron a mi modesto entender, prueba plena del derecho de propiedad que ostentaba sobre el bien inmueble, sin embargo, cabe indicar que el demandado por su parte al contestar la demanda ofreció –entre las pruebas documentales- las constancias de posesión, expedidas por un Juez de Paz.
- Las cuales no merecieron de parte del Juez de la causa mayor atención o valoración por tratarse de documentos que podrían haber sido considerados títulos de posesión expedidos a favor del demandado.

RECOMENDACIONES

- Se debe considerar la verificación de que el demandante tenga la titularidad del bien que reclama (legitimidad), derecho de posesión sobre el bien.
- También que el demandado carezca de título alguno que lo autorice o legitime como poseedor del bien.
- El abogado defensor del demandado debió utilizar todas las herramientas que le provee el derecho para proteger los intereses de su patrocinado, dado que pese a existir el proceso judicial de prescripción adquisitiva de dominio interpuesto por el demandado hacia el demandante en otro Juzgado.

-

REFERENCIAS

GONZALEZ LINARES, NERIO (2007) “Derecho Civil Patrimonial”. Palestra Editores.-
Lima.

PALACIO PIMENTEL, H. GUSTAVO (1985) “Manual de Derecho Civil” Tomo I.
Talleres Gráficos Ojeda, Lima

Información extraída de las páginas web de Internet que se indican:

- SPIJ (2018) Código Civil. (MJDH). Extraído de Internet página Web:
<http://spij.minjus.gob.pe/libre/main.asp>
- SPIJ (2018) Código Procesal Civil. (MJDH). Extraído de Internet página Web:
<http://spij.minjus.gob.pe/libre/main.asp>