

UNIVERSIDAD PERUANA DE LAS
AMERICAS

FACULTAD DE DERECHO
ESCUELA PROFESIONAL DE DERECHO



TRABAJO DE SUFICIENCIA PROFESIONAL.
**EXPEDIENTE CIVIL N° 01996-2011 - DESALOJO POR
OCUPACION PRECARIA**

PARA OPTAR EL TITULO DE ABOGADO

INTEGRANTES: JOSE FERNANDEZ PEREZ

ASESOR: HUGO REYES TAFUR

LINEA DE INVESTIGACION: PROCESO SUMARISIMO POR
DESALOJO POR OCUPACION PRECARIA

LIMA, 2019

DEDICATORIA

Este trabajo, está dedicada a mi familia, entre ellos mis padres, mis hermanos, mi tío Carlos Pérez Delgado, mis abuelos, las personas que conocí, en este trayecto de aprendizaje del derecho, a todos ellos, que con esfuerzo todos los días se levantan con buen ánimo, con miras a construir un futuro mejor, para ellos y sus familias, y que comprenden que el trayecto de vida tiene victorias y derrotas y que esas derrotas significan también victoria ya que producto a ellas aprendemos que la vida tiene sentido.-

AGRADECIMIENTO

Adios, a mi padre celestial que todos los días vela por mí, que me da el valor de concluir con mis proyectos de vida.

A mi familia, ya que gracias a ellos surgió en mí un interés de querer desenvolverme para apoyar a mis hermanos y así poder guiarlos con el mensaje de vida incorporado a mí que es el derecho.

A mis maestros; ya que donan su tiempo de su tan ajetreado labor para enseñar a estudiantes como yo para mejorar y desarrollar aptitudes escondidas.-

Y a mí universidad peruana de las américas y todo el personal que lo conforman.

RESUMEN

Expediente Civil N° 1996-2011, materia de Litis Proceso Sumarísimo por Desalojo por Ocupación Precaria, demandado: Juan Alfredo Sandoval Campoverde y demandantes Hedbert Héctor Brocos Arroyo y Norma Chachita Rojas Bejarano.

La Litis materia del caso, es sobre el bien ubicado en el Jirón tres de febrero N° 855, 857 y 861 y por el Jirón San Pablo N° 214-220, que fue inscrito por los demandantes en Registros Públicos y fue independizado el 75% conforme la Partida de independización de los demandantes han presentado al Proceso; y que a consecuencia que entre las partes del presente proceso no han llegado a ningún acuerdo esto conforme a las actas de conciliación a nivel extrajudicial, ya que el demandado alega que no es poseedor precario ya que adquirido la propiedad materia de Litis en la fecha 2004 esto conforme al contrato de compra-venta celebrado con los anteriores propietarios, y que no ha escrito en registros públicos dada la confianza que tenía a sus suegros.

En el proceso, tras haber saneado el proceso y haber fijado los puntos controvertidos en primera instancia fallaron: declarando Fundada la Demanda.

El demandado interpone recurso de apelación, y así logran que la Corte Superior de Justicia le de la Razón, declarando improcedente la demanda.

El abogado de los demandantes al no estar contentos con los resuelto por el Superior Jerárquico, presentan su Recurso de Casación, solicitando se Declare Nula la Sentencia del Adquem, por Infracción Normativa; a lo que la Corte Suprema emite su Resolución declarando Nula la Sentencia por Insuficiente Motivación, ordenando al Adquem para que emita nueva Resolución.

El Adquem emite nuevamente resolución, declarando infundada la demanda.

Palabras clave: Desalojo por Ocupación Precaria.

ABSTRACT

Civil File No. 1996-2011, subject of the Litis Sumarísimo Process for Eviction for Precarious Occupation, defendant: Juan Alfredo Sandoval Campoverde and plaintiffs Hedbert Héctor Brocos Arroyo and Norma Chachita Rojas Bejarano.

The Litis matter of the case, is on the property located in the Jiron three of February No. 855, 857 and 861 and by San Pablo Jirón No. 214-220, which was registered by the plaintiffs in Public Records and was 75% independent the Plaintiff's Independence Party has submitted to the Process; and that as a consequence, among the parties to this proceeding, they have not reached any agreement in accordance with the extrajudicial conciliation proceedings, since the defendant alleges that he is not a precarious owner since he acquired the property subject to Litis on the 2004 date This is in accordance with the contract of sale, and purchase made with the previous owners, and that he has not written in public records given the trust he had in his in-laws.

In the process, after having cleaned up the process and having fixed the disputed points in the first instance, they failed: declaring the Claim based.

The defendant files an appeal, and thus they get the Superior Court of Justice to give him the Reason, declaring the claim inadmissible.

The plaintiffs' lawyer, not being happy with those resolved by the Hierarchical Superior, present their Appeal for Cassation, requesting that the Adquem's Judgment be declared null and void, for Normative Infringement; to which the Supreme Court issues its decision declaring the Judgment for Insufficient Motivation null, ordering the Adquem to issue a new Resolution.

The Adquem issues a new resolution, declaring the claim unfounded.

Keywords: Eviction for Precarious Occupation.

Tabla de Contenidos

CARATULA.....	I
DEDICATORIA	II
AGRADECIMIENTO	III
RESUMEN.....	IV
ABSTRACT.....	V
TABLA DE CONTENIDOS.....	VI
INTRODUCCIÓN.....	VII
1. SINTESIS DE LA DEMANDA	1
2. ESCRITO DE AMPLIACION Y SUBSANACION DE DEMANDA.....	16
3. RESOLUCION N° 1	17
4. ESCRITO DE SUBSANACION A LA RESOLUCION N° 01	17
5. RESOLUCION N° 2	18
6. ESCRITO DONDE SE ABSUELVE DEMANDA	18
7. RESOLUCIO N° 3.....	28
8. ESCRITO DONDE SE ABSUELVE TRASLADO DE LA CONTESTACION DE DEMANDA.....	28
9. RESOLUCION N° 4	30
10. ESCRITO DONDE ACOMPAÑA MEDIO PROBATORIO	30
11. AUDIENCIA UNICA	31
12. ALEGATOS.....	32
13. SENTENCIA.....	33
14. RECURSO DE APELACION.....	41
15. RESOLUCION N° 9	52
16. RESOLUCION DEL SUPERIOR JERARQUICO	52
17. ESCRITO DE INFORME	52
18. ESCRITO DE IMFORME.....	57
19. RESOLUCION DEL AD QUEM	61
20. RECURSO DE CASACION	67
21. RESOLUCION N° OCHO	85
22. RESOLUCION DE LA SALA CIVIL PERMANENENTE DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPUBLICA	85
23. RESOLUCION DE LA TERCERA SALA CIVIL DE LA CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE LIMA	100
24. JURISPRUDENCIAS SOBRE OCUPACION PRECARIA.....	105
25. DOCTRINA	108
26. SOBRE LA DEBIDA MOTIVACION	111
27. CONCLUSIONES	
28. RECOMENDACIONES	
29. REFERENCIAS	

INTRODUCCION

En esta oportunidad, he presentado un expediente en materia civil-proceso por Desalojo por Ocupación Precaria-sabemos, por nuestra realidad que siempre hay inescrupulosos, que se quieren quedar con el patrimonio ajeno, dando por iniciado diferentes debates en el Congreso sobre como coadyudar a las personas que invierten en un patrimonio, en este caso un bien inmueble arrendándolo a otras personas o cediendo el uso, hasta que encuentren una mejor situación; pero nos damos con la sorpresa, que al momento cuando solicitamos la devolución del mismo, encontramos que los poseedores inmediatos ya han o están realizando, modificaciones sin el permiso del titular, ponen en venta o algún trámite para quedarse con el patrimonio, que con tanto esfuerzo uno hace para acceder a una vivienda, para que en los momentos que se requiera su utilización, se puede acceder a ellos sin ningún problema-pero la realidad enseña otra cosa.-

En este caso, vamos a encontrar una paradoja que es la confianza en contra de la legalidad- con esto quiero, decir que a veces compramos un inmueble, para luego poseerlo de manera inmediata, sin importarnos la legalidad, que se debe recorrer para tener seguridad de que terceras personas tendrán difícil el camino para obtener nuestro bien a expensas de acudir a la maldad-por otro lado, nos encontramos con personas que adquirieron un bien inmueble pero respetaron la legalidad antes de poseerlo es decir accedieron a los registros públicos; por lo tanto vamos a encontrar una incertidumbre ,de quien es el propietario del bien inmueble y más aún, si la personas que fueron propietarios primarios del bien, en Litis ya fallecieron, con esto debemos suponer que las personas que compraron de buena fe, pero no respetaron la legalidad, se quedaran sin su propiedad, ya que otras personas respetaron la legalidad para acceder al bien.-

Como estudioso del derecho, tengo en claro que la formalidad, prima más que la informalidad, y por causa de confianza por no recurrir a los mecanismos procesales, nos quedaremos afuera de nuestro propio patrimonio.-

Por otro lado por no tener claro los abogados de que vía es la necesaria para obtener nuestros derechos, recurrimos a mecanismos diferentes a lo estipulado en la norma; ya que es necesario e importante tener todos los acontecimientos y los hechos claros antes de interponer una demanda, no nos podemos confiar y hacer las cosas sin antes preguntar e investigar, para así no hacer perder el tiempo a un poder del estado que esta sobrecargado y más aún si hay indicios suficientes que algunos operadores son corruptos, hecho que a sido al descubierto por diferentes reportajes a través de nuestra historia, por lo tanto vuelvo a recalcar, que no nos debemos confiar en el conocimiento que hemos adquirido en las aulas y en la praxis, ya que es necesario poseer diferentes herramientas y cartas bajo la manga para interponer una demanda.-

1. **SINTESIS DE LA DEMANDA.-**

1.1. SINTESIS DEL PETITORIO DE LA DEMANDA.-

Con fecha 28 de enero del 2011, HERBERT HECTOR BROCOS ARROYO y NORMA CHACHITA ROJAS BEJARANO (en adelante los demandantes), interponen demanda por DESALOJO POR OCUPACION PRECARIA en contra de JUAN ALFREDO SANDOVAL CAMPOVERDE, demanda que se ventilo en el TRIGESIMO TERCER JUZGADO ESPECIALIZADO EN LO CIVIL de la Corte Superior de Justicia de Lima, respecto al inmueble ubicado en **JR. 3 de Febrero Mz. 51-B SUBLOTE 7-A (N° 855-857) de la Urbanización San Pablo – Distrito de la Victoria, Provincia y Departamento de Lima**, extendiendo a su petitorio al pago de costas y costos que irroge el presente proceso.-

1.2. FUNDAMENTOS DE HECHO.-

- A. Conforme consta en el original del Primer Testimonio de la Escritura Pública de compra venta, que otorgan **FAUSTO PADILLA ESPINOZA y BERTHA VILCACHAGUA CAMPOS DE PADILLA** a favor de los demandantes, de fecha 30 de abril del 2010, por ante la Notaria de Lima Isaac Higa Nakamura, registrado con Kardek N° 34579, Folio N° 6652 e inscrito en la Partida Registral N° 46605861 de la Oficina Registral de Lima, los suscribientes los demandantes adquirimos el setenta y cinco por ciento (75%) de acciones y derechos del inmueble inscrito en esta Partida de sus legítimos y únicos propietarios; que conforme a la Partida de Independización N° 12595142 de la oficina registral Lima, con fecha 22 de diciembre del 2010, se inscribió ante los Registros Públicos la independización del setenta y cinco por ciento de acciones y derechos adquiridos del inmueble inscrito en la Partida 46605861, inscribiéndose nuestro dominio sobre el inmueble ubicado en el Jr. 3 de Febrero Mz. 51-B SUBLOTE 7-A de la Urbanización San Pablo-Distrito de la Victoria, sin cargas ni gravámenes anteriores a la independización, con los linderos y medidas perimétricas detallado en la Partida 12595142, con una área de 229.69 m2, distribuidos en 04 departamentos detallado en la FABRICA de dicha partida.-
- B. Dicho inmueble con la ubicación indicada, fue adquirido con todo cuanto de hecho y derecho le corresponde al bien adquirido, sin reserva ni limitación alguna (ad Corpus), con sus aires, vuelos, usos, costumbres, servidumbres, entradas, salidas y todo cuanto de hecho y por derecho le toca y corresponde al mencionado inmueble) y sin cargo por los Demandantes en el presente proceso, y que el demandado y su familia se encuentran habitando en la condición de ocupantes precarios, ya que no existe instrumento alguno que demuestre que estos tienen la condición de propietarios o inquilinos.
Que en reiteradas oportunidades antes y después de la independización de nuestra propiedad, los recurrentes hemos requerido al emplazado, la entrega pacífica de dicha área del bien inmueble de nuestra propiedad, a fin de evitar futuras confrontaciones judiciales, habiendo desentendido estos justos requerimientos.
- C. Conforme a la copia certificada del Acta de Conciliación N° 521-2010-IUP de fecha 29 de setiembre del 2010, de folios 01, del Centro de Conciliación y Arbitraje **FAMILIA & EMPRESA** a la que corre anexa la solicitud de conciliación de folios 01, de fecha 06. SEPT. 2010, los recurrentes al Centro de Conciliación de

nombre indicado arriba, a fin de invitar al emplazado para que desocupe conjuntamente con su familia el área del inmueble de nuestra propiedad, para los días 17 y 29 de septiembre del 2010 a las 11:00 am, no habiendo concurrido en ninguna de las 02 fechas pese a estar debidamente citado, lo que motivo a que el Centro de Conciliación extendiera el Acta de Conciliación N° 521-2010-IUP de fecha 29 de septiembre del 2010.-

- D. Que pese al requerimiento formal realizado por los suscritos al emplazado, este no ha atendido nuestro requerimiento pacífico de desocupar el área del inmueble de nuestra propiedad, por lo que los recurrentes mediante Carta Notarial cursada conjuntamente con los anteriores propietarios del inmueble, a través de la Notaria Torres Kauger su fecha 29.DIC.2010, al emplazado se le otorgo un plazo perentorio e impostergable de SETENTA Y DOS HORAS (72) de recibida dicha misiva, para que desocupe y restituya la totalidad del inmueble descrito en el presente petitorio, y que conforme se advierte del cargo de recepción de la referida Carta Notarial de fecha 30.DIC.2010, a la fecha de interposición de la presente demanda ha transcurrido en exceso el plazo otorgado al emplazado y sus familiares, sin que estos hayan cumplido con el requerimiento de hecho cierta efectuado, lo que ha ocasionado que el recurrente inscriba la independización del inmueble de nuestra propiedad, mediante la solicitud de conciliación de fecha 04.ENE.2011, presentada por ante el Centro de Conciliación y Arbitraje de la Asociación Peruana de Ciencias Jurídicas- APECC se invitó a conciliar al emplazado quien el día 21 de enero del 2011 a las 10:50 am, presento a dicho Centro de Conciliación un escrito, argumentando una serie de hechos y situaciones si acompañar medio de prueba alguno que las ampare, reconvino por una supuesta indemnización, llevada a cabo la Audiencia de Conciliación a la hora prevista es decir a las 11:00 del día 21 de enero del 2011, no se llegó a acuerdo alguno toda vez que el emplazado no acreditó documentadamente ni la condición de supuesto propietario, ni la calidad de inquilino del inmueble de nuestra propiedad, que viene ocupando como precario con su familia, levantándose el Acta de Conciliación N° 7169-2011 cuya copia certificada en fojas 02 se anexa al igual que copia certificada en folios 04 se acompañan; negativa del emplazado que ha obligado a los suscritos a tener que verse obligado a recurrir a la vía judicial, con el consiguiente menoscabo económico y moral que implica estar en un proceso judicial.-
- E. Con fecha 25 de enero del 2011, los recurrentes recepcionamos en folios 06 una Carta Notarial y anexos (entre ellos copia certificada de denuncia) dirigida a nosotros por los esposos **FAUSTO PADILLA ESPINOZA y BERTHA VILCACHAGUA CAMPOS** quienes ponían en nuestro conocimiento que el día 02.01.2011 el emplazado y su hija se apersonaron a su domicilio y mediante violencia y amenazas los hicieron firmar un documento privado de compraventa del inmueble que no era de su propiedad, por haberlo vendido anteriormente sito en el Jr. 3 de Febrero La Victoria, habiendo denunciado este hecho el día 05.ENE.2011.-

1.3. FUNDAMENTACION JURIDICA.-

Amparo mi pretensión en lo señalado en los siguientes Artículos:

- a. Código Civil.

- ✓ Art. VI del Título Preliminar, Para ejercitar o contestar una acción es necesario tener legítimo interés económico o moral. El interés moral autoriza la acción solo cuando se refiere directamente al agente o a su familia, salvo disposición expresada de la ley.-
- ✓ Art. 923, que establece que la propiedad es el poder jurídico que permite usar, disfrutar, disponer y reivindicar un bien.-
- ✓ Art. 911, que establece la condición de ocupante precario.-

b. Código Procesal Civil.-

- ✓ bajo los artículos 585 y siguientes, que establece el procedimiento a seguir en los Procesos de Desalojo.-

1.4. VIA PROCEDIMENTAL.-

Esta acción deberá tramitarse como Proceso Sumarísimo, de conformidad con lo señalado en el Sub Capítulo 4 del Título III de la Sección Quinta del Código Procesal Civil.-

1.5. MEDIOS PROBATORIOS.-

Para acreditar lo expuesto en la presente demanda, acompaño las siguientes pruebas, las mismas que pido merituar en su oportunidad.-

- a. El original en folios 06 del Primer Testimonio de la Escritura Pública de compra venta, que otorgan **FAUSTO PADILLA ESPINOZA y BERTHA VILCACHAGUA CAMPOS DE PADILLA** a favor de los demandantes, de fecha 30 de abril del 2010, por ante la Notaria de Lima Isaac Higa Nakamura, registrado con Kardex N° 34579, Folio N° 6652 e inscrito en la Partida Registral N° 46605861 de la Oficina Registral de Lima, con lo que se acredita que los recurrentes son los únicos propietarios del inmueble ubicado en el Jr. 3 de Febrero Mz. 51-B SUBLOTE 7-A de la Urbanización San Pablo – Distrito de la Victoria, Provincia y Departamento de Lima, y que por tal tenemos legítimo interés para obrar y solicitar la desocupación o desalojo del inmueble.-
- b. Copia Literal en folios 02 de la Partida de Independización N° 12595142 de la Oficina Registral Lima, que con fecha 22 de diciembre del 2010, se inscribió ante los Registros Públicos la independización del setenta y cinco por ciento de acciones y derechos adquiridos del inmueble inscrito en la Partida 46605861, inscribiéndose nuestro dominio sobre el inmueble ubicado en el Jr. 3 de Febrero Mz. 51-B SUBLOTE de la Urbanización San Pablo, sin cargas ni gravámenes anteriores a la independización con los linderos y medidas perimétricas detallados en la Partida: 12595142, con una área de 229.69 m2, distribuidos en 04 departamentos detallados en la FABRICA de dicha partida, para que quede acreditado que el emplazado ocupa precariamente con su familia un área de dicho inmueble independizado.-
- c. Copia Certificada en folios 01 del Acta de Conciliación N° 521-2010-IUP, de fecha 29-SEP-2010 del Centro de Conciliación *FAMILIA & EMPRESA*, a la que corre anexa en fojas 01 copia certificada de solicitud para conciliar de fecha 06 de setiembre del 2010 **para que quede acreditado** que los recurrentes hemos requerido formalmente al emplazado para que desocupe y restituya la totalidad del área del inmueble de nuestra propiedad que ocupa con su familia como precario.-

- d. Original del cargo en folios 02 de la Carta Notarial diligenciada con fecha 30 de diciembre del 2010, dirigida por los recurrentes conjuntamente con los anteriores propietarios del inmueble actualmente de nuestra propiedad, por intermedio de la Notaria Torres Kauger al emplazado, para que dentro del plazo perentorio otorgado en la misma desocupe y restituya la totalidad del área del inmueble de nuestra propiedad que ocupa con su familia como precario, **para que quede acreditado** que los suscritos en todo momento hemos optado por los cauces legales y civilizados para que el emplazado desocupe y restituya el bien.-
- e. Copia certificada en folios 02 del Acta de conciliación del Centro de Conciliación Arbitraje *Asociación Peruana de Ciencias Jurídicas APECC N° 7169-2011*, de fecha 21 de enero del 2011, a la que corre anexa la copia certificada en folios 04 de la solicitud de Conciliación cursada por los suscritos al referido Centro de Conciliación y Arbitraje, **para que quede acreditado**, la segunda convocatoria formal al emplazado, a realizar la desocupación pacífica y la restitución del área materia de Litis del inmueble de propiedad de los recurrentes.-
- f. Original en folios 06 del cargo de la Carta Notarial de fecha 22 de enero del 2011, remitida a los suscritos por los anteriores propietarios del inmueble hoy de nuestra propiedad, **para que quede acreditado** que el emplazado ha obtenido ilícitamente un documento de compra venta, mediante amenaza y violencia de parte de los remitentes, sobre el inmueble que ya había sido vendido a los suscribientes.-
- g. Original en folios 01 del escrito presentado con fecha 24.08.2010, por el emplazado al Centro de Conciliación Extrajudicial *CASTAÑEDA BARRIOS & ASOCIADOS*, al que corre anexo en folios 01 la copia simple del DNI de este, dando respuesta a una invitación cursada por el recurrente **HERBERT HECTOR BROCOS ARROYO** al emplazado para que desocupe el inmueble de nuestra propiedad **para que quede acreditado**, que el emplazado señala como su domicilio el Jr. 03 de Febrero N° 855, distrito de la Victoria, dirección esta que aparece igualmente consignada en la copia de su DNI N° 07406737 que acompaña, inmueble este que se encuentra dentro del área del inmueble de propiedad de los recurrentes y que ocupa como precario con su familia.-
- h. Original en fojas 01 del estado de cuenta del pago de arbitrios del inmueble de propiedad de suscribientes, al que corre anexo en folios 02 el original y copia del recibo de caja N° 0222256-10 de la Tesorería de la Municipalidad de la Victoria, al que corre en folios 02 copia simple del pago del impuesto predial del año 2010, **con lo que se acredita** que los recurrentes estamos pagando los arbitrios e impuesto predial del inmueble de nuestra propiedad que viene ocupando precariamente el emplazado con su familia.-
- i. El original de 02 tomas fotográficas aéreas a color del frontis del inmueble de propiedad de los recurrentes y del pasaje San Pablo con el que colinda, cuya fachada aparece de color palo de rosa, de un piso, con 04 ventanas de fierro color blancas con vidrios tipo catedral no transparentes, 02 puertas metálicas color blanco con vidrios tipo catedral no transparentes, y 01 tercera puerta de fierro totalmente de blanco, sobre los cuales se ha remarcado con plumos color naranja el perímetro de la propiedad de los suscribientes.-

Escrito N° : 01

Materia : Desalojo

Sumilla : Interpone Demanda de
por ocupación precaria



AL JUZGADO CIVIL DE LA CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE LIMA:

HERBERT HECTOR BROGOS ARROYO, identificado con DNI N° 19813749, y NORMA CHACHITA ROJAS BEJARANO, identificada con DNI N° 19815703, domiciliados en el Jr. 3 de Febrero N° 920 – Distrito de La Victoria – Lima, en nuestra calidad de únicos propietarios del inmueble independizado según Partida Registral N° 12595142, ubicado en el Jr. 3 de Febrero Mz. 51-B SUBLOTE 7-A (N° 855 – 857) de la Urbanización San Pablo – Distrito de La Victoria, Provincia y Departamento de Lima; señalando domicilio procesal en el Jr. Contumaza N° 1031 Of. 201 Lima – Cercado, a Ud. respetuosamente digo:

EMPLAZADO

Solicito que su Despacho emplace al señor JUAN ALFREDO SANDOVAL CAMPOVERDE, con Documento Nacional de Identidad N° 07406737, a quien se le deberá notificar en el Jr. 3 de Febrero N° 855, Distrito de La Victoria, Provincia y Departamento de Lima.

PETITORIO

A través de la presente DEMANDO EL DESALOJO POR OCUPACION PRECARIA, solicitando a la Judicatura que tenga bien ordenar que el emplazado JUAN ALFREDO SANDOVAL CAMPOVERDE y su familia, cumplan con realizar la inmediata desocupación y la total restitución del inmueble

ubicado en el Jr. 3 de Febrero Mz. 51-B SUBLOTE 7-A (N° 855 – 857) de la Urbanización San Pablo – Distrito de La Victoria, de propiedad de los recurrentes HERBERT HECTOR BROCOS ARROYO, identificado con DNI N° 19813749, y NORMA CHACHITA ROJAS BEJARANO, identificada con DNI N° 19815703, bajo apercibimiento de ser lanzado del bien; y, con expresa condena de pago de gastos administrativos, costos y costas del proceso.

LEGITIMIDAD PARA OBRAR

Los suscribientes, en nuestra calidad de únicos propietarios del inmueble independizado según Partida Registral N° 12595142, ubicado en el Jr. 3 de Febrero Mz. 51-B SUBLOTE 7-A (N° 855—857) de la Urbanización San Pablo – Distrito de La Victoria, Provincia y Departamento de Lima, tenemos legítimo interés y capacidad para ser parte material en el presente proceso.

HECHOS

1. Conforme consta en el original del Primer Testimonio de la Escritura Pública de compra venta, que otorgan Fausto PADILLA ESPINOZA y Bertha VILCACHAGUA CAMPOS DE PADILLA a favor de HERBERT HECTOR BROCOS ARROYO, y NORMA CHACHITA ROJAS BEJARANO, de fecha 30 de abril del 2010, por ante la Notaría de Lima Isaac Higa Nakamura, registrado con Kardex N° 34579. Fóllo N° 6652 e inscrito en la Partida Registral N° 46605861 de la Oficina Registral de Lima, los suscribientes HERBERT HECTOR BROCOS ARROYO, y NORMA CHACHITA ROJAS BEJARANO adquirimos el setenta y cinco (75) % de acciones y derechos del inmueble inscrito en esta Partida de sus legítimos y únicos propietarios; que conforme a la Partida de Independización N° 12595142 de la Oficina registral Lima, con fecha 22 de diciembre del 2010, se inscribió ante los Registros Públicos la independización del setenta y cinco (75) % de acciones y derechos adquiridos del inmueble inscrito en la Partida 46605861, inscribiéndose nuestro dominio sobre el inmueble ubicado en el

DAVID BEBEAN INFANTE
ABOGADO
C.A.L. 8093

Jr. 3 de febrero MZ. 51-B SUBLOTE 7-A de la Urbanización San Pablo - Distrito de La Victoria, sin cargas ni gravámenes anteriores a la independización, con los linderos y medidas perimétricas detallados en la Partida: 12595142, con un área de 229.69 m2, distribuidos en 04 departamentos detallados en la Fábrica de dicha partida.

2. Dicho inmueble ubicado en el Jr. 3 de febrero MZ. 51-B SUBLOTE 7-A (N° 855 - 857) de la Urbanización San Pablo - Distrito de La Victoria, fue adquirido con todo cuanto de hecho y derecho le corresponde al bien adquirido, sin reserva ni limitación alguna (Ad Corpus, con sus aires, vuelos, usos, costumbres, servidumbres, entradas, salidas y todo cuanto de hecho y por derecho la toca y corresponde al mencionado inmueble) y sin carga por HERBERT HECTOR BROCOS ARROYO, y NORMA CHACHITA ROJAS BEJARANO, y que el emplazado JUAN ALFREDO SANDOVAL CAMPOVERDE y su familia se encuentran habitando en la condición de ocupantes precarios, ya que no existe instrumento alguno que demuestre que estos tienen la condición de propietarios o inquilinos.

Que, en reiteradas oportunidades antes y después de la independización de nuestra propiedad, los recurrentes hemos requerido al emplazado, a la entrega pacífica de dicha área del bien inmueble de nuestra propiedad, a fin de evitar futuras confrontaciones judiciales, habiendo desentendido estos justos requerimientos.

4. Conforme a la copia certificada del Acta de Conciliación N° 521-2010-IUP de fecha 29 de septiembre del 2010, de folios 01, del Centro de Conciliación y Arbitraje "FAMILIA & EMPRESA" a la que corre anexa la solicitud de conciliación de folios 01, de fecha 06.SEPT.2010, los recurrentes al Centro de Conciliación "FAMILIA & EMPRESA", a fin de invitar al emplazado para que desocupe conjuntamente con su familia el área del inmueble de nuestra propiedad, para los días 17 y 29 de septiembre del 2010 a las 11.00 AM, no habiendo concurrido en ninguna de las 02 fechas pese a estar debidamente citado, lo que motivo a que el

DAVID ROLDAN INFANTE
ABOGADO
C.CAL. 18093

Centro de Conciliación extendiera el Acta de Conciliación N° 521-2010-UP de fecha 29 de septiembre del 2010.

5. Que, pese al requerimiento formal realizado por los suscritos al emplazado, este no ha atendido nuestro requerimiento pacífico de desocupar el área del inmueble de nuestra propiedad, por lo que los recurrentes mediante Carta Notarial cursada conjuntamente con los anteriores propietarios del inmueble, a través de la Notaría Torres Kauger su fecha 29.DIC.2010, al emplazado se le otorgó un plazo perentorio e impostergable de SETENTA Y DOS (72) horas de recibida dicha misiva, para que desocupe y restituya la totalidad del inmueble descrito en el presente petitorio, y que conforme se advierte del cargo de recepción de la referida Carta Notarial de fecha 30.DIC.2010, a la fecha de interposición de la presente demanda ha transcurrido en exceso el plazo otorgado al emplazado y sus familiares, sin que estos hayan cumplido con el requerimiento de fecha cierta efectuado, lo que ha ocasionado que el recurrente inscrita la independización del inmueble de nuestra propiedad (ubicado en el Jr. 3 de Febrero Mz. 51-B SUBLOTE 7-A (N° 855 - 857) de la Urbanización San Pablo - Distrito de La Victoria), mediante solicitud de conciliación de fecha 04.ENE.2011, presentada por ante el Centro de Conciliación y Arbitraje de "La Asociación Peruana de Ciencias Jurídicas - APECC" se invitó a conciliar al emplazado JUAN ALFREDO SANDOVAL CAMPOVERDE quien el día 21.ENE.2011 a las 10.50 AM, presento a dicho Centro de Conciliación un escrito, argumentando una serie de hechos y situaciones si acompañar medio de prueba alguno que las ampare, reconvino por una supuesta indemnización, llevada a cabo la Audiencia de Conciliación a la hora prevista es decir a las 11.00 del día 21.ENE.2011, no se llevo a acuerdo alguno toda vez que el emplazado no acreditó documentadamente ni la condición de supuesto propietario, ni la calidad de inquilino del inmueble de nuestra propiedad, que viene ocupando como precario con su familia, levantándose el Acta de Conciliación N° 7169-2011 cuya copia certificada en fojas 02 se anexa al igual que copia certificada en folios 04 se acompañan, negativa del

DAVID RICHTER INFANTE
ABOGADO
CAL 18093

emplazado que ha obligado a los suscritos a tener que verse obligado a recurrir a la vía judicial, con el consiguiente menoscabo económico y moral que implica estar en un proceso judicial.

6. Con fecha 25 de enero del 2011, los recurrentes receptionamos en folios 06 una Carta Notarial y anexos (entre ellos copia certificada de denuncia) dirigida a nosotros por los esposos Fausto PADILLA ESPINOZA y Bertha VILCACHAGUA CAMPOS quienes ponían en nuestro conocimiento que el día 02.01.2011 el emplazado y su hija se apersonaron a su domicilio y mediante violencia y amenazas los hicieron firmar un documento privado de compraventa del inmueble que no era de su propiedad, por haberlo vendido anteriormente sito en el Jr. 3 de febrero La Victoria, habiendo denunciado este hecho el día 05.ENE.2011.
7. Por lo expuesto, recurro al órgano jurisdiccional, a fin de que tenga a bien ordenar que el empleado JUAN ALFREDO SANDOVAL CAMPOVERDE y su familia, cumplan con la inmediata Desocupación y Restitución total del Inmueble ubicado en el Jr. 3 de Febrero Mz. 51-B SUBLOTE 7-A (N° 855 - 857) de la Urbanización San Pablo - Distrito de La Victoria, Provincia y Departamento de Lima, de propiedad de los recurrentes, bajo apercibimiento de ser lanzados del bien; y con expresa condena del pago de gastos administrativos, intereses moratorios y compensatorios, costos y costas del proceso.
8. La presente demanda de desalojo por ocupación precaria tiene como finalidad, obtener la restitución total del Inmueble señalado en el petitorio y, en el numeral 2 de los fundamentos de hecho.

FUNDAMENTACION JURÍDICA

Amparo mi pretensión en lo señalado en los siguientes Artículos:

Código Civil

- 4^o Argumento*
1. Art. VI del Título Preliminar, Para ejercitar o contestar una acción es necesario tener legítimo interés económico o moral. El interés moral autoriza la acción solo cuando se refiere directamente al agente o a su familia, salvo disposición expresa de la ley
 2. Art. 923°, que establece que la propiedad es el poder jurídico que permite usar, disfrutar, disponer y reivindicar un bien
 3. Art. 911°, que establece la condición de ocupante precario

Asimismo amparo mi pretensión en lo dispuesto en los Arts. 585° y siguientes del Código Procesal Civil, que establece el procedimiento a seguir en los Procesos de Desalojo.

MONTO DEL PETITORIO

El monto aproximado del petitorio es equivalente a S/ 65, 000 nuevos soles.

VIA PROCEDIMENTAL

Esta acción deberá tramitarse como Proceso Sumarísimo, de conformidad con lo señalado en el Sub Capítulo 4 del Título III de la Sección Quinta del Código Procesal Civil

MEDIOS PROBATÓRIOS

Para acreditar lo expuesto en la presente demanda, acompaño las siguientes pruebas, las mismas que pido merituar en su oportunidad:

1. El original en folios 06 del Primer Testimonio de la Escritura Pública de compra venta, que otorgan Fausto PADILLA ESPINOZA y Bertha VILCACHAGUA CAMPOS DE PADILLA a favor de HERBERT HECTOR BROCOS ARROYO, y NORMA CHACHITA ROJAS BEJARANO, de fecha 30 de abril del 2010, por ante la Notaria de Lima Isaac Higa Nakamura, registrado con Kardex N° 34579, Folio N° 6652 e inscrito en la Partida Registral N° 46605861 de la Oficina Registral de Lima, con lo que se acredita que los recurrentes son los únicos propietarios del inmueble ubicado en el

DAVID BOLLER
ABOGADO
C.A.L. 10993

Jr. 3 de Febrero Mz. 51-B SUBLOTE 7-A (N° 855 - 857) de la Urbanización San Pablo - Distrito de La Victoria, Provincia y Departamento de Lima, y que por tal tenemos legítimo interés para obrar y solicitar la desocupación o desalojo del inmueble.

2. Copia Literal en folios 02 de la Partida de Independización N° 12595142 de la Oficina Registral Lima, que con fecha 22 de diciembre del 2010, se inscribió ante los Registros Públicos la independización del setenta y cinco (75) % de acciones y derechos adquiridos del inmueble inscrito en la Partida 46605861, inscribiéndose nuestro dominio sobre el inmueble ubicado en el Jr. 3 de febrero MZ. 51-B SUBLOTE 7-A (N° 855 - 857) de la Urbanización San Pablo - Distrito de La Victoria, sin cargas ni gravámenes anteriores a la independización, con los linderos y medidas perimétricas detallados en la Partida: 12595142, con un área de 229.69 m2, distribuidos en 04 departamentos detallados en la Fábrica de dicha partida, para que quede acreditado que el emplazado ocupa precariamente con su familia un área de dicho inmueble independizado.
3. Copia Certificada en folios 01 del Acta de Conciliación N° 521-2010-IUP, de fecha 29. SEPT. 2010 del Centro de Conciliación "FAMILIA & EMPRESA", a la que corre anexa en fojas 01 copia certificada de solicitud para conciliar de fecha 06. SEPT. 2010, para que quede acreditado que los recurrentes hemos requerido formalmente al emplazado para que desocupe y restituya la totalidad del área del inmueble de nuestra propiedad que ocupa con su familia como precario.
4. Original del cargo en folios 02 de la Carta Notarial diligenciada con fecha 30. DIC. 2010, dirigida por los recurrentes conjuntamente con lo anteriores propietarios del inmueble actualmente de nuestra propiedad, por intermedio de la Notaría Torres Kauger al emplazado, para que dentro del plazo perentorio otorgado en la misma desocupe y restituya la totalidad del área del inmueble de nuestra propiedad que ocupa con su familia como precario, para que quede acreditado que los suscritos en todo momento hemos

DAVID TORRES KAUGER
ABOGADO
C.A.L. 18073

48
Recibido
C.A.S.

optado por los causes legales y civilizados para que el emplazado desocupe y restituya el bien.

5. Copia Certificada en folios 02 del Acta de Conciliación del Centro de Conciliación Arbitraje "Asociación Peruana de Ciencias Jurídicas y Conciliación (APECC)" N° 7189-2011, de fecha 21 de enero del 2011, a la que corre anexa la copia certificada en folios 04 de la solicitud de Conciliación cursada por los suscritos al referido Centro de Conciliación y Arbitraje, para que quede acreditado, la segunda convocatoria formal al emplazado, a realizar la desocupación pacífica y la restitución del área materia de litis del inmueble de propiedad de los recurrentes.
6. Original en folios 05 del cargo de la Carta Notarial de fecha 22.ENE.2011, remitida a los suscritos por los anteriores propietarios del inmueble hoy de nuestra propiedad, para que quede acreditado que el emplazado ha obtenido ilícitamente un documento de compra venta, mediante amenaza y violencia de parte de los remitentes, sobre el inmueble que ya había sido vendido a los suscribientes.
7. Original en folios 01 del escrito presentado con fecha 24.08.2010, por el emplazado al Centro de Conciliación Extrajudicial "CASTAÑEDA BARRIOS & ASOCIADOS" al que corre anexo en folios 01 la copia simple del DNI de este, dando respuesta a una invitación cursada por el recurrente HERBERT HECTOR BROCOS ARROYO al emplazado para que desocupe el inmueble de nuestra propiedad para que quede acreditado, que el emplazado señala como su domicilio el Jr. 03 de febrero N° 855, distrito de La Victoria, dirección esta que aparece igualmente consignada en la copia de su DNI N° 07406737 que acompaña, inmueble éste que se encuentra dentro área del inmueble de propiedad de los recurrentes y que ocupa como precario con su familia.
8. Original en fojas 01 del estado de cuenta del pago de arbitrios del inmueble de propiedad de suscribientes, al que corre anexo en folios 02 el original y copia del recibo de caja N° 0222256 -10 de la Tesorería de la Municipalidad de la Victoria, al que corre en folios 02 copia simple del pago del impuesto


 D. MARCELO INFANTE
 C.A.U. 18593

49
 Suscrito
 18/01/11

predial del año 2010, con lo que se acredita, que los recurrentes estamos pagando los arbitrios e impuesto predial del inmueble de nuestra propiedad que viene ocupando precariamente el emplazado con su familia.

9. El original de 02 tomas fotográficas aéreas a color del frontis del inmueble de propiedad de los recurrentes y del pasaje San Pablo con el que colinda, cuya fachada aparece de color palo de rosa, de una piso, con 04 ventanas de fierro color blancas con vidrios tipo catedral no transparentes, 02 puertas metálicas color blanco con vidrios tipo catedral no transparentes, y 01 tercera puerta fierro totalmente de blanco, sobre las cuales se ha remarcado con plumos color naranja el perímetro de la propiedad de los suscribientes.

ANEXOS

Anexo a la presente demanda los siguientes documentos:

- 01-A Copia del DNI de la recurrente
- 01-B Tasa Judicial, por ofrecimiento de pruebas
- 01-C El original en folios 06 del Primer Testimonio de la Escritura Pública de compra venta, que otorgan Fausto PADILLA ESPINOZA y Bertha VILCACHAGUA CAMPOS DE PADILLA a favor de HERBERT HECTOR BROCCOS ARROYO, y NORMA CHACHITA ROJAS BEJARANO, de fecha 30 de abril del 2010.
- 01-D Copia Literal en folios 02 de la Partida de Independización N° 12595142 de la Oficina Registral Lima, que con fecha 22 de diciembre del 2010, se inscribió ante los Registros Públicos la independización del setenta y cinco (75) % de acciones y derechos adquiridos del inmueble inscrito en la Partida 4660586101.
- 01-E Copia Certificada en folios 01 del Acta de Conciliación N° 521-2010-IUP, de fecha 29.SEPT.2010 del Centro de Conciliación "FAMILIA & EMPRESA", a la que corre anexa en fojas 01 copia certificada de solicitud para conciliar de fecha 06.SEPT.2010.

DAVID BERLENGUERA
ABOGADO
CALLE CHILAS

40
Aparente
el

- 01-F Original del cargo en folios 02 de la Carta Notarial diligenciada con fecha 30.DIC.2010, dirigida por los recurrentes conjuntamente con lo anteriores propietarios del inmueble actualmente de nuestra propiedad, por intermedio de la Notaría Torres Kauger al emplazado.
- 01-G Copia Certificada en folios 02 del Acta de Conciliación del Centro de Conciliación Arbitraje "Asociación Peruana de Ciencias Jurídicas y Conciliación (APECC)" N° 7169-2011, de fecha 21 de enero del 2011, a la que corre anexa la copia certificada en folios 04 de la solicitud de Conciliación cursada por los suscritos al referido Centro de Conciliación y Arbitraje.
- 01-H Original en folios 06 del cargo de la Carta Notarial de fecha 22.ENE.2011, remitida a los suscritos por los anteriores propietarios del inmueble hoy de nuestra propiedad.
- 01-I Original en folios 01 del escrito presentado con fecha 24.08.2010, por el emplazado al Centro de Conciliación Extrajudicial "CASTAÑEDA BARRIOS & ASOCIADOS" al que corre anexo en folios 01 la copia simple del DNI de este, dando respuesta a una invitación cursada por el recurrente HERBERT HECTOR BROCOS ARROYO al emplazado para que desocupe el inmueble de nuestra propiedad.
- 01-J Original en fojas 01 del estado de cuenta del pago de arbitrios del inmueble de propiedad de suscribientes, al que corre anexo en folios 02 el original y copia del recibo de caja N° 0222256 -10 de la Tesorería de la Municipalidad de la Victoria, al que corre en folios 02 copia simple del pago del impuesto predial del año 2010.
- 01-K El original de 02 tornas fotográficas aéreas a color del frontis del inmueble de propiedad de los recurrentes y del pasaje San Pablo con el que colinda.


DAMIÁN BARRIOS BARRIOS
ABOGADO
CALLES 1092

10
Torres Kauger

PORTANTO:

Pido tener por interpuesta la presente demanda de Desalojo por Ocupación Precaria, tramitarla de acuerdo a su naturaleza y en su oportunidad declararla Fundada en todos sus extremos

PRIMER OTROSI DIGO:

Que, se tenga presente que señalo domicilio procesal en el Jr. Contumaza N° 1031 Of. 201 Lima – Cercado.

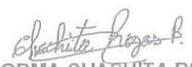
SEGUNDO OTROSI DIGO: Se acompaña al presente 02 cédulas de notificación judicial, y copia simple de demanda y anexos para la parte demandada

Lima, 28 de enero del 2011.


DAVID ROLDAN INFANTE
ABOGADO
S.A.L. 18093


HERBERT HECTOR BROCOS ARROYO

DNI N° 19813749


NORMA CHACHITA ROJAS BEJARANO

DNI N° 19815703

2. **ESCRITO DE AMPLIACION Y SUBSANACION DE DEMANDA.-**

El 04 de febrero del 2011, los demandantes a través de su abogado presentan un escrito ampliando y subsanando la demanda al amparo del artículo 428° del Código Procesal Civil, sustento que aún no ha sido notificado la demanda.-

MOTIVO: ya que la Municipalidad Distrital de la Victoria, hizo entrega de los certificados de numeración N° 022-2011, 023-2011, 024-2011 Urbanización San Pablo Manzana 51-B, lote SUBLOTE 7-A con frente a Jr. 3 de febrero-distrito de la Victoria y 025-2011 y 026-2011 Urbanización San Pablo Manzana 51-B, lote SUBLOTE 7-A con frente a Pasaje San Pablo – Distrito La Victoria de fecha 25-ENE.2011 correspondiente al inmueble materia de la presente demanda.-

AMPLIA Y MODIFICA SOLITANDO SE COMPRENDA LO SIGUIENTE:

- a. Como área del inmueble de nuestra propiedad, que es también materia de la demanda de desalojo por ocupación precaria los departamentos signados con los números **214 Y 220 del Pasaje San Pablo – Distrito de la Victoria**, así como el acceso al segundo piso signado con el **número 861 del Jr. 3 de febrero del Distrito de la Victoria**, debiéndose tener por consignado en el exordio de la demanda *en nuestra calidad de únicos propietarios del inmueble independizado según Partida Registral N° 12595142, ubicado en el jr. 3 de febrero Mz. 51-B SUBLOTE 7ª (N° 855-857-861), con frente Pasaje San Pablo (N° 214-220) de la Urbanización San Pablo- Distrito de la Victoria, Provincia y Departamento de Lima*, así como en el PETITORIO de la misma *cumplan con realizar la inmediata desocupación y la total restitución del inmueble ubicado en Jr. 3 de Febrero Mz. 51-B SUBLOTE 7A (N° 855-857-861), y con frente a Pasaje San Pablo (N° 214-220) de la Urbanización San Pablo– Distrito de la Victoria, Provincia y Departamento de Lima, debiéndose tener por agregado en la parte de la legitimidad para obrar a la ubicación del inmueble: Jr. 3 de Febrero N° 861) y con frente a Pasaje San Pablo (N° 214-220) de la Urbanización San Pablo– Distrito de la Victoria, Provincia y Departamento de Lima, igualmente en punto 2,5 y 7 de los hechos expuestos en la demanda, se debe de tener por identificado el inmueble como: ubicado en jr. 3 de febrero Mz. 51-B SUBLOTE 7ª (N° 855-857-861), con frente Pasaje San Pablo (N° 214-220) de la Urbanización San Pablo- Distrito de la Victoria, Provincia y Departamento de Lima, así como en cualquier otro extremo de la demanda donde se haga referencia a la ubicación y/o identificación del inmueble materia de la presente demanda de desalojo por ocupación precaria, áreas estas que deben de ser desocupadas y restituidas en su totalidad por el demandado **JUAN ALFREDO SANDOVAL CAMPOVERDE** y su familia.*
- b. Se debe tener como medio de prueba ofrecido y signado con el número **10** el mérito probatorio de la copia legalizada por Notario Público en folios **05** de los Certificados de Numeración números **022-2011, 023-2011, 024-2011** Jr. 3 de Febrero Mz. 51-B SUBLOTE 7A con frente a Pasaje San Pablo-de la Urbanización San Pablo– Distrito de la Victoria, Provincia y Departamento de Lima, de fecha 25.01.2011, con los que se acredita que el área cuyo desalojo se solicita judicialmente comprende la totalidad del inmueble ubicado en **el Jr. 3 de Febrero Mz. 51-B SUBLOTE 7ª (N° 855-857-861), y con frente a Pasaje San Pablo (N° 214-220)** de la Urbanización San Pablo- Distrito de la Victoria, Provincia y departamento de Lima, debiéndose tener por identificado dicho medio de prueba como anexo **01-L** de la presente demanda.-

- c. Que, al momento de consignarse el primer nombre del recurrente se incurrió en error material al consignarse **HERBERT HECTOR BROCOS ARROYO**, siendo que conforme al DNI del suscrito que obra como anexo 1-A de la demanda (ver folios 12 de la misma), el nombre del recurrente es **HEDBERT HECTOR BROCOS ARROYO.-**

3. **RESOLUCION N° 1.-**

El Trigésimo Octavo Juzgado Especializado en lo Civil de Lima al evaluar la demanda para ver el cumplimiento de los requisitos establecidos en el código adjetivo, se declaró **INADMISIBLE** por:

- a. Que los accionantes demandan **Desalojo por ocupante precario**, del bien inmueble ubicado en **Jr. 3 de febrero Mz. 51- B SUBLOTE 7-A Jr. 03 de Febrero (N° 855-857-861) y con frente a Pasaje San Pablo Departamento N° 214 y 220- Urbanización San Pablo-Distrito de la Victoria**, en merito a la compra venta de fecha 30 de abril del 2010 de acciones y derechos registrada en la Partida N° 46605861, celebrada con los anteriores propietarios (Fausto Padilla Espinoza y Bertha Vilcachagua Campos de Padilla); sin embargo, **de los medios probatorios que adjunta a la demanda se advierte que en la Partida Registral N° 46605861 figura como predio registrado el denominado Calle Pisco, Manzana 51-B, Lote 7 Primera Zona, Urbanización San Pablo- La Victoria.** De otro lado, adjuntan como otro medio probatorio la minuta de compra venta de fecha 30 de abril del 2010, donde los recurrentes adquieren el 75% de acciones y derechos del bien inmueble ubicado en **Urbanización San Pablo Mz. 51-B Lote 7 (con numeración municipal; Jr. 03 de febrero N° 0857) Distrito de la Victoria.** Al encontrarse diferencias, en el inmueble materia de desalojo; **los accionantes deberán aclarar al ser impreciso su petitorio; de conformidad a lo dispuesto por el inciso 3 del artículo 426 del Código acotado; dando un plazo DE TRES DIAS a fin de que subsane lo dispuesto en la presente resolución.-**

4. **ESCRITO DE SUBSANACION A LA RESOLUCION N° 01.-**

El abogado de los demandantes presenta un escrito en donde subsana lo advertido por la resolución el 31 de marzo del 2011; mencionando que:

- a.
- b. Los recurrentes demandan a **JUAN ALFREDO SANDOVAL CAMPOVERDE**, por ocupante precario del inmueble de nuestra propiedad identificado **Jiron 3 de Febrero Mz 51-B SUBLOTE 7-A, Jr. 3 de febrero (N° 855-857-861) y con frente al Pasaje San Pablo Departamentos n°214 y 220 Urbanización San Pablo – Distrito de la Victoria**, para desocupen y restituyan la totalidad de dicho inmueble a los suscritos.-
- c. **No existen diferencias en el inmueble materia del desalojo demandado y por tal no es impreciso nuestro petitorio;** toda vez que si bien es cierto **que al ofrecerse como medio de prueba 1 y acompañado como (anexo 1c) de la demanda, el original en folios 06 del Primer Testimonio de la Escritura Pública de compra venta, de fecha: 30.04.2010, por el cual los recurrentes adquirimos el 75% de las acciones y derechos del inmueble ubicado en Urbanización San Pablo M;Z 51-B, lote 7 (con numeración municipal: JR. 03 DE FEBRERO N° 0857) distrito de la Victoria, Provincia y Departamento de Lima, de sus anteriores propietarios (FAUSTO PADILLA ESPINOZA Y BERTHA VILCACHAGUA CAMPOS DE PADILLA), y que como folio 06 de dicho**

Primer Testimonio corre la Partida Registral N° 46605861 (en folios 01) en la que figura como predio registrado el denominado Calle Pisco, Manzana 51-B, Lote 7 Primera zona, Urbanización San Pablo- La Victoria también es cierto señor Juez que dicha Partida Registral de fecha: 18.AGO.2010 acompañada a la demanda, se encontraba incompleta respecto del contenido real de dicho documento a la fecha de la presentación de la demanda, el cual consta de 03 folios páginas, habiéndose registrado en la página 02 **CIERRE DE PARTIDA POR HABERSE INDEPENDIZADO LA TOTALIDAD DEL AREA REGISTRADA EN ESTA Partida por Sub- División, y en la página 03 **NOMENCLATURA.** El inmueble inscrito en esta partida tiene la siguiente nomenclatura municipal: **JIRON 3 DE FEBRERO**, conforme se acredita con el original en fojas tres de la Partida Registral N° 46605861 de fecha 25.MAR.2011 expedido por Zona Registral N° IX – Sede Lima de la SUNARP que se acompaña al presente, documento este que se debe de tener como parte del medio de prueba 1 ofrecido y como anexo C de la demanda.-**

d.

5. RESOLUCION N° 2.-

La presente resolución, declara **FUNDADA** LA demanda Por Desalojo Por Ocupación Precaria, ya que se ha subsanado en el plazo correspondiente lo observado por la judicatura, y respetando lo previsto en el código adjetivo los requisitos que establecen los Artículos 424º y 425, siendo así con el mismo se notificó a la parte demandada.-

6. ESCRITO DONDE SE ABSUELVE DEMANDA.-

El demandado a través de su representante legal en la fecha 06 de junio del 2011 presenta un escrito en donde absuelve la demanda y solicita que se declare INFUNDADA LA DEMANDA en su oportunidad.-

6.1. FUNDAMENTOS DE HECHO.-

a. Como se puede apreciar de autos los demandantes pretenden desalojarme del inmueble que vengo ocupando en mi calidad de propietario el cual se encuentra ubicado en la dirección señalada en el exordio de la demanda, **dicha posesión la vengo ejerciendo en forma absoluta desde el año de 1993, adquirí esta propiedad ubicada en el Jirón Tres de Febrero N° 855-857-861, y con frente también en el pasaje San Pablo 214-220, distrito de la Victoria de su primigenia propietaria UNION ISRAELITA DEL PERU, por un valor de US\$ 22.500.00 Dólares americanos suma que cancele a íntegramente a nombre de mis suegros FAUSTO PADILLA ESPINOZA Y BERTHA VILCACHAGUA CAMPOS, con quienes siempre se tuvo una relación armoniosa, quienes tuvieron perfecto conocimiento del pago realizado por esta parte, cuyos ingresos provenían de la actividad económica que realizaba desde ese entonces, la cual me permitió obtener los ingresos suficientes para afrontar los pagos de dicha cuota, toda vez que el recurrente era el único que realizaba dicha actividad económica, por cuanto la esposa e hija de mis suegros se dedicaba exclusivamente al cuidado del hogar.-**

b. **Este hecho nos permitió inscribirnos como propietarios ante la Municipalidad Distrital de la Victoria, la cual nos asignó como código de contribuyente el número 0018152, con el cual hemos venido pagando los impuestos y arbitrios municipales, circunstancia que fue perfectamente conocida por los demandantes, quienes en forma astuta concertada y en contubernio con mi esposa Martha Beatriz Padilla Vilcachagua cambiaron el contribuyente a**

nombre de mis suegros y cancelaron el pago de las supuestas deudas tributarias haciéndolos aparecer como si siempre hubieran sido estos los contribuyentes.-

- c. Luego de sostener las coordinaciones necesarias con mis suegros para regularizar la adquisición del inmueble con fecha 09 de febrero de 2004, celebre un contrato de compraventa con mis suegros, es decir con los señores FAUSTO PADILLA ESPINOZA Y BERTHA VILCACHAGUA CAMPOS, quienes aparecían como propietarios del inmueble ubicado en el Jiron Tres de Febrero,....., conforme consta en el asiento 08 de fojas 440 del tomo 802 del Registro de Propiedad Inmueble de Lima, ratificando de esta manera la adquisición que efectuara el recurrente del inmueble con fecha 21 de abril de 1993, por lo que dicho documento nos confirma como verdaderos y únicos propietarios, contrato que no fue inscrito en los Registros Públicos dada la confianza en quienes son mis suegros, situación que fue aprovechada por mi esposa, quien se confabulo con los demandantes para suscribir y formalizar este contrato de compraventa como consecuencia de este actuar ilegal, abandono el hogar conyugal.-

DE LOS SUPUESTOS EMPLAZAMIENTOS:

- d. Con respecto, a los supuestos emplazamientos realizados por los demandantes, este no ha manifestado la verdad de los hechos y sobre todo ha omitido mencionar que dichos emplazamientos han sido contestados por la misma vía notarial por el recurrente, como usted apreciara señor Juez, estos demandantes, están acostumbrados a actuar de una manera irregular y aprovecharse de las personas honestas; lo real del caso, es que desde un primer momento los demandantes han actuado en forma ilegal y abusiva, falseando los hechos haciéndome ver como una persona que se aprovecha de esta condición, lo cual rechazo de plano.
- e. Desde su primera misiva, enviada en el mes de junio del 2010, en el que me señala que con mis hijos nos hemos metido al inmueble de su propiedad, es decir que nosotros en el mes de mayo de 2010, habíamos tomado posesión del inmueble, para lo cual nos daba ciertos plazos para desocupar sino iba efectuar dicho desalojo a viva fuerza, lo cual rechazamos de falso, esta parte le contesto mediante una misiva de fecha 19 de junio del 2010, esta parte le comunica que era el legítimo propietario del inmueble materia de Litis, y que además eran pasibles de actos delictivos, no obstante ello, dicho señor nos amenazaba que nos iba a desalojar a viva fuerza, hecho que lo cumplió con fecha 24 de julio de 2010, en horas de la madrugada, a través de sus familiares, premunidos de buldócer y maquinarias, armas de fuego y matones, de manera irregular, nos desalojaron del inmueble con la intención de demore el mismo, colocando mis bienes y enseres en la calle, con la sustracción de dinero que fui objeto, por la suma de S/20.000.00 Nuevos soles, hecho que se está ventilando en la vía penal, ante el 53º Juzgado Penal de Lima.-

DE LA FALSEDAD DE LOS HECHOS.-

- f. Señor Juez, lamentablemente estos demandantes creen que como tienen dinero pueden hacer lo que les viene en gana, abusar del derecho de los demás

- y sobre todo actuar en forma delictiva, incluso falsean los hechos con tal naturalidad, sesgándolos y adjuntando medios probatorios que le conviene.-
- g. Al respecto, debemos señalar que es falso que el recurrente conjuntamente con su hija, están siendo pasibles de una denuncia penal por coacción y amenaza, e incluso nos señalan que hicimos firmar un contrato de compraventa, con lo cual los demandantes, recién toman conocimiento que el verdadero propietario, es el recurrente pero lo más curioso del caso, por decir lo menos, es que las cartas notariales dirigidas supuestamente por los anteriores propietarios y las enviadas por los demandantes, ambas tienen el mismo formato, lo cual demuestra el contubernio que tienen con mi esposa y su hija de mis suegros, quienes se han aprovechado de estos ancianos, quienes son víctimas de estas personas. Accionar que demuestra cómo se ha realizado esta ilegal transacción, hechos que tiene como único objetivo, obtener un beneficio económico a constar de un accionar ilícito, asimismo tiene la finalidad de desconocer el derecho de propiedad adquirido con anterioridad de este inmueble y el conocimiento que tenían del mismo.-
- h. Es menester precisar lo siguiente, que como se aprecia del escrito de demanda y anexos, los demandantes tratan de confundir a la autoridad, al consignar que domicilian en el inmueble materia de Litis cuando nunca lo hicieron lo que demuestra una vez más su actuar ilícito.-

DEL TITULO QUE POSEE EL DEMANDADO.-

- i. Como ya lo mencionamos líneas arriba, con fecha 09 de febrero de 2004, celebre un contrato de compraventa con mis suegros, ratificando de esta manera la adquisición que efectuara el recurrente del inmueble con fecha 21 de abril de 1993, contrato que no fue inscrito en los Registros Públicos, pero que fue introducido en la Notaria Medina Raggio, con fecha 08 de marzo de 2004, faltando la firma de mi señora esposa, quien siempre dijo que iba acudir a dicha Notaria para firmar este contrato y nunca lo hizo, dada la confianza en quienes son mis suegros, no insistí en ello, creyendo en la buena fe de mi esposa y mis suegros, hechos que motivo que no se formalice este contrato; lejos de seguir con este actuar, situación que fue aprovechada por mi esposa, aprovechando su avanzada edad de sus padres, los engaño, para lo cual se confabulo con los demandantes para suscribir y formalizar este contrato de compraventa, como consecuencia de este actuar ilegal, abandono el hogar conyugal.-
- j. Al verme sorprendido con el actuar de mi esposa, ella se llevó a mis suegros a la casa que clandestinamente había adquirido a mis espaldas, recién pude conversar con mis suegros en setiembre de 2010, y al consultarles sobre ello me indicaron que no sabían de contrato alguno, motivo por el cual acordamos redactar un documento en el cual ellos declaran que el recurrente conjuntamente con su hija, son los propietarios del inmueble materia de Litis, documento que data con fecha 21 de setiembre de 2010.-
- k. Por consiguiente, teniendo justo título, mediante contrato de compraventa, no tengo la calidad de precario, por lo que la presente demanda debe ser desestimada, debiendo esta ser materia de un proceso más complejo donde se

dilucide el derecho de propiedad que nos asiste a ambos y su primacía de uno sobre el otro, sin perjuicio de analizar la validez del derecho de propiedad de los demandantes.-

6.2. FUNDAMENTOS DE DERECHO.-

- Amparo la presente contestación de demanda en lo dispuesto por el numeral 911, que señala contrario sensu, que quien ocupa un bien con título no es precario.-
- Además fundamento mi contestación en lo dispuesto por el numeral 424,425,554 y siguientes del Código Procesal Civil.-

6.3. MEDIOS PROBATORIOS.-

- El mérito del contrato de compra venta, suscrito con los señores Fausto Padilla Espinoza y Bertha Vilcachagua Campos de fecha 09 de febrero del 2004.-
- El mérito de los estados de cuenta de la Municipalidad de la Victoria, de fecha 25 de setiembre de 2009, en el que se precia que el código de contribuyente N° 018258 pertenecía a Martha Beatriz Padilla Vilcachagua, y donde se aprecia todas las deudas que tiene esta respecto al que están insolutas.-
- El mérito de la copia simple de la carta notaria de fecha 19 de junio de 2010, enviada por el recurrente a los demandantes en el que hacen ver el derecho de propiedad que me asiste.-
- El mérito de la denuncia policial efectuada por el recurrente de fecha 24 de Julio de 2010, contra los familiares del demandante y demandantes, por los delitos de Usurpación y Hurto.-
- El mérito de la copia simple de la notificación del Juzgado Penal de Lima, por proceso seguido por los delitos de Usurpación y Hurto.-
- El mérito de la copia simple de la carta notarial de fecha 01 de julio de 2010, enviada por la señora Consuelo Inés Padilla Vilcachagua, que reconoce el derecho de propiedad que me asiste.-
- El mérito de la copia legalizada de la declaración de cancelación de precio de compra venta, suscrito con los señores Fausto Padilla Espinoza y Bertha Vilcachagua Campos de fecha 21 de setiembre del 2010.-

97
Inventario

Exp. 1996-2011
Esp. Rícanqui
C. d. Principal
Sim. Absuelvo demanda

15 Poder Judicial
C. d. Rícanqui
Edificio Alameda Valle
RECIBIDO
08 JUN 2011

SEÑOR JUEZ DEL TRIGESIMO TERCER JUZGADO CIVIL DE LIMA

JUAN ALFREDO SANDOVAL CAMPOVERDE, identificado con DNI No. 07406749, con domicilio real en Jirón Tres de Febrero No 855-857-861, y pasaje san pablo 214-220, distrito de la Victoria y señalando domicilio procesal en la casilla No. 17793 de la Central de Notificaciones del Poder Judicial, en los seguidos por Hedbert Héstor Brocos Arroyo y otra, sobre pretendido desalojo por ocupante precario; a Ud. atentamente digo:

Que dentro del término establecido en el numeral 554 del Código Procesal Civil, cumpro con absolver el traslado de la demanda la misma que niego y contradigo en todos sus extremos y solicito a su despacho se sirva declarar la INFUNDADA en todos sus extremos con expresa condena de costas y costas; amparo esta contestación en los fundamentos que pasó a exponer:

FUNDAMENTOS DE HECHO:

Del derecho de propiedad del demandado.-

1.- Como se puede apreciar de autos los demandantes pretenden desalojarme del inmueble que vengo ocupando en mi calidad de propietario el cual se encuentra ubicado en la dirección señalada en el exordio de la demanda, dicha posesión la vengo ejerciendo en forma absoluta desde el año de 1993, en compañía de mi familia, señalando que con fecha 21 de abril de 1993, adquirí esta propiedad ubicada en el Jirón Tres de Febrero No 855-857-861, y con frente también en el pasaje San Pablo 214-220, distrito de la Victoria de su primigenia propietaria UNION ISRAELITA DEL PERU, por un valor de US\$ 22,500.00 Dólares Americanos suma que cancele a íntegramente a nombre de mis suegros Fausto Padilla Espinoza y Bertha Vilcachagua

95
Inventario

Campos, con quienes siempre se tuvo una relación armoniosa, quienes tuvieron perfecto conocimiento del pago realizado por esta parte, cuyos ingresos provenían de la actividad económica que realizaba desde ese entonces, la cual me permitió obtener los ingresos suficientes para afrontar los pagos de dicha cuotas, toda vez que el recurrente era el único que realizaba dicha actividad económica, por cuarto la esposa e hija de mis suegros se dedicaba al exclusivamente al cuidado del hogar.

2.- Este hecho nos permitió inscribirnos como propietarios ante en la Municipalidad Distrital de la Victoria, la cual nos asignó como código de contribuyente el número 0018152, con el cual hemos venido pagando los impuestos y arbitrios municipales, circunstancia que fue perfectamente conocida por los demandantes, quienes en forma astuta concertada y en contubernio con mi esposa Martha Beatriz Padilla Vilcachagua cambiaron el contribuyente a nombre de mis suegros y cancelaron el pago de los supuestas deudas tributarias a su haciéndolos aparecer como si siempre hubieran sido éstos los contribuyentes.

3.- Luego de sostener las coordinaciones necesarias con mis suegros para regularizar la adquisición del inmueble con fecha 09 de febrero de 2004, celebré un contrato de compraventa con mis suegros, es decir, con los señores Fausto Padilla Espinoza y Bertha Vilcachagua Campos, quienes aparecían como propietarios del inmueble ubicado en el Jirón Tres de Febrero No 855-857-861, y con frente también en el pasaje San Pablo 214-220, distrito de la Victoria, conforme consta en el asiento C8 de fojas 440 del tomo 802 del Registro de propiedad Inmueble de Lima, ratificando de esta manera la adquisición que efectuara el recurrente del inmueble con fecha 21 de abril de 1993, por lo que dicho documento nos confirma como verdaderos y únicos propietarios, contrato que no fue inscrito en los Registros Públicos daña la confianza en quienes son mis suegros, situación que fue aprovechada por mi esposa, quien se confabuló con los demandantes para suscribir y formalizar este contrato de compraventa, como consecuencia de este actuar ilegal, abandonó el hogar conyugal.

De los supuestos emplazamientos.-

4.- Con respecto, a los supuestos emplazamientos realizados por los demandantes, este no ha manifestado la verdad de los hechos y sobre todo ha omitido mencionar que dichos emplazamientos han sido contestados por la misma vía notarial por el recurrente,

96
T. Venturoso

como usted apreciará señor Juez, estos demandantes, están acostumbrados a actuar de una manera irregular y aprovecharse de las personas honestas para lo cual se valen de elementos o personas que facilitan su actuar desleal e ilegal; lo real del caso, es que desde un primer momento los demandantes han actuado en forma ilegal y abusiva, falseando los hechos haciendo me ver como una persona que se aprovecha de esta condición, lo cual rechazo de plano.

5.- Desde su primera misiva, enviada en el mes de junio de 2010, en el que me señala que con mis hijos nos hemos metido al inmueble de su propiedad, es decir que nosotros en el mes de mayo de 2010, habíamos tomado posesión del inmueble, para lo cual nos daba ciertos plazos para desocupar sino iba a efectuar dicho desalojo a viva fuerza, lo cual rechazamos de falso, esta parte le contesto mediante una misiva de fecha 19 de junio de 2010, esta parte le comunica que era el legítimo propietario del inmueble materia de litis, y que además eran pasibles de actos delictivos, no obstante ello, dicho señor nos amenazaba que nos iba a desalojar a viva fuerza, hecho que lo cumplió con fecha 24 de julio de 2010, en horas de la madrugada, a través de sus familiares, premunidos de buldócer y maquinarias, armas de fuego y matones, de manera irregular, nos desalojaron del inmueble con la intención de demoler el mismo, colocando mis bienes y enseres en la calle, con la sustracción de dinero que fui objeto, por la suma de S/ 20,000.00 Nuevos Soles, hecho que se está ventilando en la vía penal, ante el 53º Juzgado Penal de Lima.

De la falsedad de los hechos.-

6.- Señor Juez, lamentablemente estos demandantes creen que como tienen dinero pueden hacer lo que les viene en gana, abusar del derecho de los demás y sobretodo actuar en forma delictiva, incluso falsean los hechos con tal naturalidad, sesgángolos y adjuntando medios probatorios que le convienen.

7.- Al respecto, debemos señalar que es falso que el recurrente conjuntamente con su hija, están siendo pasibles de una denuncia penal por coacción y amenaza, e incluso nos señalan que hicimos firmar un contrato de compraventa, con lo cual los demandantes, recién toman conocimiento que el verdadero propietario, es el recurrente, pero lo más curioso del caso, por decir lo menos, es que las cartas notariales dirigidas supuestamente por los anteriores propietarios y las enviadas por los demandantes, ambas tienen el

97
 Recurso Interdicto

mismo formato, lo cual demuestra el contubernio que tienen con mi esposa e hija de mis suegros, quienes se han aprovechado de estos ancianos, quienes son víctimas de estas personas. Accionar que demuestra como se ha realizado esta ilegal transacción, hechos que tiene como único objetivo, obtener un beneficio económico a constar de un accionar ilícito, asimismo tiene la finalidad de desconocer el derecho de propiedad adquirido con anterioridad de este inmueble y el conocimiento que tenían del mismo.

8.- Es menester precisar lo siguiente, que como se aprecia del escrito de demanda y anexos, los demandantes tratan de confundir a la autoridad, al consignar que domiciliaban en el inmueble materia de litis cuando nunca lo hicieron lo que demuestra una vez más su actuar ilícito.

Del título que posee el demandado.-

9.- Como ya lo mencionamos líneas arriba, con fecha 09 de febrero de 2004, celebré un contrato de compraventa con mis suegros, ratificando de esta manera la adquisición que efectuara el recurrente del inmueble con fecha 21 de abril de 1993, contrato que no fue inscrito en los Registros Públicos, pero que fue introducido en la Notaría Medina Raggio, con fecha 08 de marzo de 2004, faltando la firma de mi señora esposa, quien siempre dijo que iba acudir a dicha Notaría para firmar este contrato y nunca lo hizo, dada la confianza en quienes son mis suegros, no insistí en ello, creyendo en la buena fe de mi esposa y mis suegros, hecho que motivo que no se formalice este contrato; lejos de seguir con este actuar, situación que fue aprovechada por mi esposa, aprovechando su avanzada edad de sus padres, los engañó, para lo cual se confabuló con los demandantes para suscribir y formalizar este contrato de compraventa, como consecuencia de este actuar ilegal, abandonó el hogar conyugal.

10.- Al verme sorprendido con el actuar de mi esposa, ella se llevó a mis suegros a la casa que clandestinamente había adquirido a mis espaldas, recién pude conversar con mis suegros en setiembre de 2010, y al consultarles sobre ello me indicaron que no sabían de contrato alguno, motivo por el cual acordamos redactar un documento en el cual ellos declaran que el recurrente conjuntamente con su hija, son los propietarios del inmueble materia de litis, documento que data con fecha 21 de setiembre de 2010.

11.- Por consiguiente, teniendo justo título, mediante contrato de compraventa, no tengo la calidad de precario, por lo que la presente demanda debe ser desestimada, debiendo

esta ser materia de un proceso más complejo donde se dilucide el derecho de propiedad que nos asiste a ambos, y su primacía de uno sobre el otro, sin perjuicio de analizar la validez del derecho de propiedad de los demandantes

FUNDAMENTOS DE DERECHO:

Amparo la presente contestación de demanda en lo dispuesto por el numeral 911, que señala contrario sensu, que quien ocupa un bien con título no es precario
Además fundamento mi contestación en lo dispuesto por el numeral 424, 425, 554 y siguientes del Código Procesal Civil.

MEDIOS PROBATORIOS:

Ofrezco como medios probatorios los siguientes documentos:

- 1.- El mérito del contrato de compra venta, suscrito con los señores Fausto Padilla Espinoza y Bertha Vilcachagua Campos de fecha 09 de febrero del 2004.
- 2.- El mérito de los estados de cuenta de la Municipalidad de La Victoria, de fecha 25 de setiembre de 2009, en el que se precia que el código de contribuyente No 018258 pertenecía a Martha Beatriz padilla Vilcachagua, y donde se aprecia todas las deudas que tiene esta respecto al que están insolutas.
- 3.- El mérito de la copia simple de la carta notarial de fecha 19 de junio de 2010, enviada por el recurrente a los demandantes en el que hacen ver el derecho de propiedad que me asiste.
- 4.- El mérito de la denuncia policial efectuada por el recurrente de fecha 24 de Julio de 2010, contra los familiares del demandante y demandantes, por los delitos de Usurpación y Hurto.
- 5.- El mérito de la copia simple de la notificación del Juzgado Penal de Lima, por proceso seguido por los delitos de Usurpación y Hurto.
- 6.- El mérito de la copia simple de la carta notarial de fecha 01 de julio de 2010, enviada por la señora Consuelo Inés Pacilla Vilcachagua, que reconoce el derecho de propiedad que me asiste.
- 7.- El mérito de la copia legalizada de la declaración de cancelación de precio de compra venta, suscrito con los señores Fausto Padilla Espinoza y Bertha Vilcachagua Campos de fecha 21 de setiembre de 2010.

ANEXOS.

- 1-A.- Copia simple de un DNI.
- 1-B. Copia legalizada del contrato de compra venta, suscrito con los señores Fausto Padilla Espinoza y Bertha Vilcachagua Campos de fecha 09 de febrero del 2004.
- 1-C. Estados de cuenta de la Municipalidad de La Victoria, de fecha 25 de setiembre de 2009, en el que se precia que el código de contribuyente No 018258 pertenecía a Martha Beatriz padilla Vilcachagua.
- 1-D. Copia certificada de la denuncia policial efectuada por el recurrente de fecha 24 de Julio de 2010, contra los familiares del demandante y demandantes, por los delitos de Usurpación y Hurto.
- 1-E. Copia simple de la notificación del Juzgado Penal de Lima, por proceso seguido por los delitos de Usurpación y Hurto. (No se adjunta)
- 1-F. Copia simple de la carta notarial de fecha 01 de julio de 2010, enviada por la señora Consuelo Inés Padilla Vilcachagua.
- 1-G. Copia legalizada de la declaración de cancelación de precio de compra venta, suscrito con los señores Fausto Padilla Espinoza y Bertha Vilcachagua Campos de fecha 21 de setiembre de 2010.

Por lo expuesto:

A Ud. Señor Juez, solicito se sirva tener por formulada la contradicción y tramitada que sea se declare en su oportunidad **INFUNDADA LA DEMANDA.**

PRIMER OTROSI DIGO: De conformidad con lo establecido en el numeral 80 del C.P.C., otorgo facultades generales de representación señaladas en el numeral 74 del mismo cuerpo de leyes al letrado que autoriza este escrito, manifestando que me encuentro instruido de los alcances de dicha representación, señalando como domicilio el expresado en el exordio de la demanda.

Lima, 06 de junio de 2011.


FRANKLIN ENRIQUEZ NIÑO
ABOGADO
Reg. C.A.C. N° 4456



7. RESOLUCIO N° 3.-

En la presente resolución de fecha 16.jun.2011 se provee el escrito presentado por el demandado y a su vez se señala día y hora para la AUDIENCIA UNICA para el Miércoles 10-08-2011 a hora 11: de la mañana.-

8. ESCRITO DONDE SE ABSUELVE TRASLADO DE LA CONTESTACION DE DEMANDA.-

El 04.JUL.2011 el representante de los demandantes presenta un escrito en donde contradice lo advertido por el demandando en los extremos de:

8.1. FUNDAMENTOS DE HECHO.-

8.1.1. Que lo sostenido por el demandado en el punto **DEL DERECHO DE PROPIEDAD DEL DEMANDADO** acápite 1. de sus FUNDAMENTOS DE HECHO, es a todas luces falso y sin sustento probatorio, toda vez que señala que con fecha 21.ABRIL.1993 adquirió la propiedad del inmueble materia de la presente demanda de desalojo por ocupante precario incoado en su contra, por la suma de US\$ 22,500.00 dólares americanos de su primigenia propietaria UNION ISRAELITA DEL PERU, suma que cancelo íntegramente a nombre de sus suegros FAUSTO PADILLA ESPINOZA y BERTHA VILCACHAGUA CAMPOS, cuyos ingresos provenían de la actividad económica que realizaba desde ese entonces; empero es el caso señor Juez que el demandado en primer lugar nunca adquirió el inmueble ubicado en el Jr. Tres de Febrero N° 855-957-861 y con frente también al pasaje San Pablo N° 214-220 Distrito de la Victoria, porque conforme aparece de los medios de prueba acompañados a la demanda este inmueble nunca estuvo inscrito a nombre de persona distinta de los únicos propietarios señores FAUSTO PADILLA ESPINOZA Y BERTHA VILCACHAGUA CAMPOS de quienes con fecha 30.ABRIL.2010 adquirimos el setenta y cinco por ciento de acciones y derechos del inmueble inscrito en esta Partida 46605861; que conforme a la Partida de Independización N° 12595142 de la Oficina registral Lima, con fecha 22 de diciembre del 2010, se inscribió ante los Registros Públicos la independización del setenta y cinco por ciento de acciones y derechos adquiridos del inmueble inscrito en la Partida 46605861, inscribiéndose nuestro dominio sobre el inmueble ubicado en el Jr. 3 de Febrero Mz. 51-B SUBLOTE 7-A de la Urbanización San Pablo-Distrito de la Victoria, sin cargas ni gravámenes anteriores a la independización, con los linderos y medidas perimétricas detallados en la Partida: 12595142, con un área de 229.69 m2, distribuidos en 04 departamentos detallados en la FABRICA de dicha partida, tan es así señor magistrado que el demandado en este punto de su demanda no señala a que actividad económica lícita se dedicaba en la fecha de su supuesta compra, para que haya podido afrontar el pago de dicha suma de dinero, lo cierto es que el demandado es un ocupante precario del inmueble de nuestra propiedad.-

8.1.2. Que, es igualmente falso lo argumentado por el demandado en el punto **del derecho de propiedad del demandado** acápite 2.- de sus FUNDAMENTOS DE HECHO, ya que no es cierto que el, ni su esposa como tal se hayan inscrito como propietarios de dicho inmueble por ante la Municipalidad Distrital de la Victoria, como falsamente afirman, ya que este no aparece consignado como tal en el ninguna de las 08 folios del Estado de Cuenta Corriente del

Contribuyente 0018258 presentado como medio de prueba por el emplazado como anexo 1-C número de contribuyente distinto del consignado por el demandado en su contestación (0018152), siendo el caso que si bien aparece en dichos documentos el nombre de PADILLA CILCACHAGUA MARTHA BEATRIZ es porque está por encargo de su padre hizo tal inscripción, inscripción que voluntariamente revirtió a favor de sus padres únicos propietarios del predio, no acreditando esto que dicha persona haya realizado dicha inscripción a título de propietaria y mucho menos de esposa del demandado.-

- 8.1.3. Que, lo expuesto por el demandado en el punto **Del derecho de propiedad del demandado** acápite 3. De sus **FUNDAMENTOS DE HECHO**, devienen no solo en inconsistente, incongruente sino además en improbable señor Juez, porque conforme es de verse del documento que como anexo 1B acompaña como prueba el emplazado, este no aparece suscrito por la esposa del demandado pese a que esta ha sido consignada en el encabezamiento del mismo, el valor del inmueble según la cláusula SEGUNDO es de US\$ 10.000.00 DOLARES AMERICANOS cancelados íntegramente según dicho documento en esa fecha, es decir señor Juez que el demandado según fantasea adquirió el mismo inmueble en el año 1993 a nombre de su suegros por la suma de US\$22.500.00 Dólares Americanos de su primigenia propietaria UNION ISRAELITA DEL PERU y 11 años después le adquiere el mismo inmueble a sus suegros a US\$ 10.000.00 DOLARES AMERICANOS, es decir US\$ 12.500.00 DOLARES AMERICANOS menos e igualmente sin señalar de que actividad lícita obtuvo dichos ingresos, prueba de la falsedad del contenido de dicho documento lo constituye el documento denominado: DECLARACION DE CANCELACION DE PRECIO fechado el 21.set.2010, que en copia simple y como anexo 1-G acompaña el emplazado a su contestación de la demanda, en el cual en la cláusula PRIMERO se hace referencia al documento reseñado líneas arriba, y en el SEGUNDO se consigna que el precio estipulado de común acuerdo por las partes fue de US\$ 10.000.00 DOLARES AMERICANOS, el mismo que fue abonado por los compradores es decir el emplazado y su esposa el 21 de abril de 1993, documento este último señor Juez que tiene que ver con lo denunciado en el punto 6 de los hechos de nuestra demanda.-
- 8.1.4. Que, respecto al punto **de los supuestos emplazamientos.-** acápite 4.- de sus **FUNDAMENTOS DE HECHO** de su contestación, lo sostenido por el emplazado así como del contenido del documento carta Lima, junio 19 del 2010 dirigida al señor Hedbert Héctor Brocos Arroyo, documento que no aparece como medio de prueba ni como anexo de la contestación, se advierte que el demandado fue emplazado formalmente por los recurrentes el 28. Mayo del 2010, así como en el mes de junio del 2010 en su calidad de ocupante precario para que cumpla con desocupar y restituir la totalidad del bien, siendo totalmente falso que los suscritos hayamos tenido que ver con los hechos por este denunciados.-
- 8.1.5. Con relación al punto **DE LA FALSEDAD DE LOS HECHOS** acápites 6.-, 7.- y 8.- de sus **FUNDAMENTOS DE HECHO**, de su contestación, el emplazado formula alegaciones subjetivas y carentes de sustento factico y probatorio,

remitiéndonos en todo caso señor Juez a lo sostenido en el acápite 6 de los hechos de la demanda.-

- 8.1.6. Por ultimo señor Juez con relación a lo sostenido por el demandado en el punto del **TITULO QUE POSEE EL DEMANDADO** acápite 9.-, 10 y 11.- de sus **FUNDAMENTOS DE HECHO**, de su contestación, esto es a todas luces falso, ya que el emplazado contradice lo afirmado por este en el punto 1.- su carta Lima, Junio 19 del 2010, donde sostiene (...) *el inmueble inscrito en la Partida 46605861 del registro de Propiedad Inmueble de Lima al que se refiere vuestra carta, es de exclusiva propiedad del suscrito Juan Alfredo Sandoval Campoverde como bien propio ajeno a la sociedad conyugal por provenir de mi actividad patrimonio (no dice cual) anterior a mi matrimonio con Martha Beatriz Padilla Vilcachagua(...)*; siendo por tal igualmente falso que el demandado posea justo título que justifique de modo alguno la ocupación precaria que este y su familia viene realizando en el inmueble de nuestra propiedad, ya que el documento denominado **COMPRA VENTA DE BIEN INMUEBLE** acompañado como anexo 1-B de su contestación, no solo no cumple con los requisitos mínimos de validez y legalidad exigidos por las normas sustantivas y adjetivas vigentes, sino que además este documento incompleto cuyo contenido es a todas luces falso, no ha sido elevado ni a escritura pública ni mucho menos en los registros públicos, por tal no constituye instrumento válido para cuestionar la validez y la legalidad del título de dominio de los recurrentes sobre el inmueble ubicado en el Jr. Tres de Febrero N° 855-957-861 y con frente también al pasaje San Pablo N° 214-220 distrito de la Victoria e inscrito en los Registros Públicos, ni la condición de precario del demandado.-

8.2. FUNDAMENTACION JURIDICA.-

CODIGO CIVIL.-

- a. Art. VI del Título Preliminar, para ejercitar o contestar una acción es necesario tener legítimo interés económico o moral. El interés moral autoriza la acción solo cuando se refiere directamente al agente o a su familia, salvo disposición expresa de la ley.-
- b. Art. 923, que establece que la propiedad es el poder jurídico que permite usar, disfrutar, disponer y reivindicar un bien.-
- c. Art. 911, que establece la condición de ocupante precario.-

Asimismo amparo mi pretensión en lo dispuesto en los artículos 585 y siguientes del Código Procesal Civil, que establece el procedimiento a seguir en los Procesos de Desalojo.-

9. RESOLUCION N° 4.-

Por la presente resolución de fecha 18 de julio del 2011 se provee el escrito del demandante, avocándose el nuevo secretario que da curso el presente proceso.

10. ESCRITO DONDE ACOMPAÑA MEDIO PROBATORIO.-

El representante de los demandantes presenta un escrito en la fecha 08 de agosto del 2011, aunado a ello refiere que:

- A efectos de acreditar que el documento presentado por el demandado como **anexo 1B** en su contestación de la demanda, no constituye prueba de la supuesta propiedad del bien materia de desalojo de propiedad de los recurrentes, documento este debidamente cuestionado en el **punto 1.3 de los fundamentos de hecho de la absolución de la contestación de la demanda presentada por los suscritos**, acompaño en folios 01 la solicitud dirigida al señor Notario Público Fernando Medina Raggio solicitando información sobre el documento en referencia en el que aparecen los sellos de dicha Notaría, asimismo acompaño en folios 02 el original de la carta notarial de respuesta del mencionado notario a los suscritos, en la que deja en claro que ese documento es un documento privado simple que carece de los requisitos formales y que no forma parte de su archivo notarial, documento este en el cual no ha intervenido en nada dicha notaría, ni mucho menos dicha notaría puede dar fe de su legalidad ni de la veracidad de su contenido, contenido este que como se tiene dicho señor juez no acredita ni la propiedad ni la posesión legal del demandado y sus familiares.-

11. AUDIENCIA UNICA.-

Conforme lo programado se realiza audiencia única en la fecha DIEZ DE AGOSTO DEL 2011, estando presentes todas las partes del proceso.-

a. SANEAMIENTO PROCESAL.-

Se advierte de la revisión de autos que no se han presentado excepciones ni defensas previas, concurriendo los presupuestos procesales y las condiciones de la acción que van a permitir emitir un pronunciamiento válido sobre el fondo del proceso, en consecuencia, de conformidad con lo dispuesto por el inciso 1) del artículo 465° del Código Procesal Civil, se declara **SANEADO EL PROCESO**, por existir una relación jurídica procesal válida entre las partes.-

b. FIJACION DE PUNTOS CONTROVERTIDOS.-

Establecer si corresponde el desalojo por ocupante precario así como la restitución del bien de parte del demandado, respecto del inmueble ubicado en el Jirón 3 de Febrero N° 855, Distrito de la Victoria.-

c. ADMISION DE LOS MEDIOS PROBATORIOS:

- DE LA PARTE DEMANDANTE:
 - ✓ A los medios documentales ofrecidos en el escrito de su demanda: al denominado punto 01 al 09: Téngase por admitidos los documentos que se adjuntan.-
- DE LA PARTE DEMANDADA:
 - ✓ Al medio probatorio ofrecido en el escrito de su contestación a la demanda: al denominado punto 01 al 07: Téngase por admitido.-

d. ACTUACION DE LOS MEDIOS PROBATORIOS.-

- DE LA PARTE DEMANDANTE.-
 - ✓ A los medios documentales ofrecidos en el escrito de su demanda: al denominado punto 01 al 09: Téngase presente su mérito al momento de resolver.-

- DE LA PARTE DEMANDADA.-
 - ✓ Al medio probatorio ofrecido en el escrito de su contestación a la demanda: al denominado punto 01 al 07: Téngase presente su mérito al momento de resolver.-

12. ALEGATOS.-

El representante de los demandantes en la fecha 15 de agosto del 2011 presenta sus alegatos:

a. **Sobre el Contrato de Compra venta del bien inmueble del 09.02.2004 (anexo 1-B de la absolución de la demanda).-**

De la revisión de la cláusula segunda del citado contrato se establece que los Vendedores dan en venta definitiva y enajenación perpetua a don JUAN ALFREDO SANDOVAL CAMPOVERDE el predio descrito en la cláusula anterior por el precio ascendente al importe de US\$10.000.00 DOLARES AMERICANOS, **cancelando íntegramente sin más constancia que las firmas que obran en el presente contrato:** comprendiéndose en la venta no solo el área del inmueble sino también los aires, usos, costumbres, servidumbres, entradas, salidas, etc. Y todo cuanto de hecho y por derecho le toque y corresponda sin reserva ni limitación alguna.-

Asimismo, el demandado JUAN ALFREDO SANDOVAL CAMPOVERDE para convalidar y defender la legalidad de su Contrato de Compraventa del 09.02.2004, ADJUNTO COMO MEDIO PROBATORIO **1-G** el documento denominado *Declaración de Cancelación de Precio* donde los señores FAUSTO PADILLA Y BERTHA VILCACHAGUA declaran a favor del demandado lo siguiente:

PRIMERO: Por contrato de fecha 09 de febrero de 2004, se celebró el contrato de Compraventa del inmueble ubicado entre el Jirón Tres de Febrero N° 855,857 y 861 y el pasaje San Pablo N° 214 y 220, distrito de la Victoria a favor de Don Juan Alfredo Sandoval Campoverde y su esposa Martha Beatriz Padilla Vilca chagua, el mismo que corre inscrito en el asiento 08 Fojas 440 del Tomo 802 y su continuación en el partida N° 46605861, del Registro de Propiedad Inmueble de Lima.-

*SEGUNDO: El precio estipulado de común acuerdo entre las partes fue de US\$ 10.000.00 (Diez mil dólares americanos), **el mismo que fue abonado por LOS COMPRADORES en forma íntegra, el 21 de abril de 1993, cuando LOS VENEDORES adquirieron el inmueble de sus anteriores propietarios UNION ISRAELITA DEL PERU.-***

Como se puede apreciar existe una INCONGRUENCIA respecto a la fecha de cancelación del inmueble que evidencia la falsedad del contrato de compraventa del 09.02.2010. Por un lado, el demandado indica que cancelo los US\$ 10.000.00 DOLARES AMERICANOS, a la puesta de las firmas que obra en el Contrato de Compraventa del 09.02.2004; sin embargo, en la declaración de cancelación del precio establece que el importe fue abonado por los compradores en forma íntegra el 21 de abril de 1993 **REFIRIENDOSE AL MISMO CONTRATO DEL 09.02.2004.**

Situación que es más incomprensible cuando el demandado en su Fundamentos de hecho señala que con fecha 21 de abril de 1993 adquirió la propiedad del inmueble materia de la presente demanda de desalojo por ocupante precaria incoada en su contra, por la suma de US\$ 22.500.00 DOLARES AMERICANOS de su primigenia propietaria UNION ISRAELITA DEL PERU, suma que cancelo íntegramente a nombre sus suegros FAUSTO PADILLA ESPINOZA y BERTHA VILCACHAGUA CAMPOS, cuyos ingresos provenían de la actividad económica que realizaba desde la citada fecha. -

Por tanto, Sr. Juez ¿Cuántas veces ha cancelado el demandado el inmueble? ¿Por qué si cancelo de su patrimonio US\$ 22.500 DOLARES AMERICANOS utilizando a sus suegros, posteriormente tuvo que pagarles a los suegros-en dos ocasiones-la cantidad US\$ 10.000 DOLARES? Es evidente que las respuestas a estos cuestionamientos revelan y evidencian la falsedad de sus afirmaciones y documentos que presenta como medios probatorios, los mismos que NUNCA han cumplido con las exigencias y formalidad legales; de lo contrario, habría suscrito efectos legales en los Registros Públicos de Lima.-

Es relevante, Sr. Juez hacer notar que el documento que consta como anexo 1-B como prueba el emplazado, aparece suscrito por la esposa del demandado pese a que esta ha sido consignada en el encabezamiento del mismo.-

Por ello, la falsedad e irregularidad del citado Contrato puede también evidenciarse en el hecho concreto que el demandado a pesar de considerarse legítimo propietario desde el 09.02.2004 no ha presentado mayores medios probatorios que avalen tal afirmación: llámese recibos de agua, luz, arbitrios, pagos municipales; y por el contrario, todos los medios probatorios adjuntos a su escrito de absolución de demanda están a nombre de terceras personas.-

Al respecto, no es cierto que él ni su esposa como tal se hayan inscrito como propietarios de dicho inmueble ante la Municipalidad Distrital de la Victoria, como falsamente afirma, ya que este no aparece consignado como tal en ninguno de los 08 folios del Estado de Cuenta Corriente del Contribuyente 0018258 presentado como medio de prueba por el emplazado como anexo 1-C, numero de contribuyente distinto del consignado por el demandado en su contestación (0018152), siendo el caso que si bien aparece en dichos documentos el nombre de PADILLA VILCACHAGUA MARTHA BEATRIZ es porque está por encargo de su padre hizo tal inscripción, inscripción está que voluntariamente revirtió a favor de sus padres únicos propietarios del predio, no acreditando esto que dicha persona haya realizado dicha inscripción a título de propietaria y mucho menos de esposa del demandado.-

Por todo lo expuesto, concluimos nuestros alegatos haciendo notar que **el citado Contrato de Compraventa del 09.02.2004 hasta la fecha no ha sido materia de inscripción en los Registros de Propiedad Inmueble de los Registros Públicos de Lima.-**

13. SENTENCIA.-

En la fecha 30 de abril del 2011 se emite sentencia, en donde se declara **FUNDADA LA DEMANDA** por desalojo por ocupación precaria, en consecuencia se ordena al demandante desocupe el inmueble.-

Esgrimido de esta manera la sentencia.-

- 13.1. Demanda (fs. 40 a 50, subsanada a fojas 61 al 63 y fs. 83 a 86).-
 Los demandantes interponen demanda en la vía del proceso sumarísimo, de desalojo por ocupante precario contra Juan Alfredo Sandoval Campoverde, a fin de que desocupe el inmueble de su propiedad sito en Jr. 3 de Febrero Mz. 51-B SUBLOTE 7-A, aclarando que su ingreso es por los números 214 y 220 del pasaje San Pablo, conforme a la certificación municipal adjuntada y su acceso directo al segundo piso, por el N° 855, 857 y 861 del Jr. 3 de Febrero, de la Urbanización San Pablo, del distrito de la Victoria, de propiedad de los recurrentes.
 Fundan su demanda en su ESCRITURA DE COMPRA VENTA RESPECTIVA, del 30.04.2010, inscrita en la partida registral 46605861 del Registro de la Propiedad Inmueble de Lima, en donde consta su adquisición del 75% de los Derechos y acciones del inmueble, que se independizó seguidamente, en la partida 12595142, con su área y medidas perimétricas propias, que figura en la citada partida del Registro de la Propiedad Inmueble de Lima, con su respectiva fábrica. Y que pese a los requerimientos efectuados al emplazado, y su invitación al centro de conciliación no desocupa el citado bien.-
- 13.2. Contestación de la demanda.-
 A fs. 94 a 99, el demandado, contesta la demanda. Alegando, que es propietario del inmueble materia de la presente, cuya posesión ejerce desde 1993, de su primigenia propietaria, la UNION ISRAELITA DEL PERU, por un valor que cancelo íntegramente a sus suegros.-
 Con la finalidad de regularizar la adquisición de su inmueble, el 09.02.2004, celebraron un contrato de compraventa con sus suegros, quienes aparecían como propietarios del inmueble sub materia, ratificando de esa manera su adquisición realizada el 21.04.1993, contrato que no fue inscrito en los RRPP, por la confianza tenida en sus suegros.
 Que su esposa, se ha confabulado con los demandantes, para hacer firmar a sus padres el contrato de compra venta a favor de los demandantes, yéndose a la vez de su hogar.
 Posteriormente señala que sus citados suegros, le firman un documento (21.09.2010), en el cual declaran que el recurrente y su citada conyugue, son propietarios del inmueble materia de autos.
 En ese sentido, señala, que no es un precario, pues tiene justo título.
 Contestación de la demanda, que a la vez fue absuelta por el demandante, a fs. 129 fs. 133, rechazándolo como falso en todo su contenido.-
- 13.3. FUNDAMENTOS DE LA SENTENCIA.-
 a. Que los medios probatorios tienen por finalidad acreditar los hechos y producir certeza en el juzgador, correspondiendo la carga de la prueba a aquel que alegue los hechos, o a quien los contradice, de acuerdo a lo dispuesto en los artículos 188 y 196 del Código Procesal Civil;

- b. Que la pretensión materia de la presente demanda, es el Desalojo por ocupación precaria del inmueble de vistos;
- c. 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.
- d. Que en el caso de autos, el demandado, acompaña como medios probatorios, los siguientes: a fs. 101, un contrato privado, en fotocopia legalizada por el notario, en el cual se consigna la intervención de sus citados suegros como vendedores y del demandado como comprador. El citado documento privado, tiene fecha del dos mil cuatro y el precio de compra venta, que ahí se consigna, es por la suma de US\$ 10.000.00. Al respecto, se debe tener presente, que dicho documento por su naturaleza, no puede ser oponible al derecho real del demandante, sobre el inmueble submateria, que a la vez figura debidamente inscrito a su nombre (artículo 2022 del Código Civil); el cual por otro lado, ha sido rechazado como nulo y falso por el mismo demandante, en su escrito de respuesta. No acredita el demandado otros medios de prueba que sustenten su validez, como por ejemplo pago del impuesto de alcabala, recibos de luz, agua, tributos, padrones de la municipalidad u otros (que acrediten su supuesto derecho de propiedad); siendo insuficiente para acreditar sus afirmaciones el estado de cuenta corriente de tributos insolutos, de fs. 102 al 109, el cual no se encuentra a su nombre; como tampoco la denuncia policial de fs. 111, el cual no acredita ningún derecho de propiedad, sino únicamente el hecho ahí denunciado; así como su carta notarial de fs. 112, la cual constituye el simple dicho del demandado en ese documento; como tampoco la carta acompañada en simple fotocopia de fs. 113 de fecha 01.07.2010, donde se aprecia una firma supuestamente de la hermana de su esposa (status de conyugue que tampoco ha acreditado), no solo por su naturaleza de simple fotocopia, sino porque su contenido (en caso fuese cierto) provendría de su pariente, quien obviamente por esa relación familiar, tendría interés en la cuestión controvertida (como ocurre también con sus citados suegros); más aún si lo que consta en dicha carta, es su propia declaración de que el inmueble fue vendido a favor del demandado y su conyugue (la cual es su hermana; por lo cual debe tomarse con reservas cualquier declaración que provenga de ella, por ser parte interesada, como asimismo de los suegros); constituyendo una contradicción, el hecho de que en su citada carta testimonial, con una redacción bien conveniente, se refiera a la partida 46605861, del inmueble de autos como su adquisición, partida la cual se creó justamente para inscribir la transferencia del inmueble a favor del demandante en su asiento C00001.

También debe tenerse presente como otra afirmación no acreditada-la del demandado-, formulada en su demanda, de que es propietario del inmueble, que adquirió de su primigenia propietaria, la Unión Israelita del Perú, por un valor que cancelo íntegramente a sus suegros. Sin embargo no acredita esta afirmación, y en la partida registral, no existe ninguna adquisición suya a la citada asociación; como tampoco que lo haya adquirido para sus suegros.

Respecto del documento del 21.09.2010, presentado al juzgado en fotocopia simple, con la supuesta declaración de sus suegros, sobre declaración de cancelación de precio, dicho documento, resulta contradictorio en su contenido, por lo cual no forma convicción acerca de su contenido, como tampoco de su autenticidad, si se tiene en cuenta que solo se ve la firma de uno

solo de los cuatro intervinientes y en simple fotocopia. Debiendo tenerse presente que en todas estas afirmaciones del demandado, sus documentos presentados en fotocopia, son con terceros ajenos a la relación material procesal de autos, siendo insuficientes conforme a lo expuesto, para constituirse en títulos que acrediten su derecho o titularidad sobre el bien.-

Teniendo más relevancia aun, la otra contradicción del demandado que señala en su demanda que el bien lo adquirió de la asociación israelita por la suma de US\$ 22.500.00; pero en la supuesta declaración de sus suegros del 21.09.2010, señalan que fue de US\$ 10.000.00.-

- e. En síntesis, no existe debidamente acreditado un título o derecho de propiedad en la demandada, oponible al derecho de propiedad adquirido e inscrito en los Registros Públicos por el demandante, donde la inscripción registral provee de seguridad jurídica a quien accede al Registro al adquirir su bien. Frente al cual documentos simples en fotocopia, como los presentados al proceso, no producen convicción como argumento contra el derecho del propietario debidamente acreditado, el cual conforme a las atribuciones que emergen de su título, tiene el derecho de ejercer todas las facultades y poderes que emergen de condición de propietario del bien.-
- f. Consecuentemente la alegación del precario de que los documentos ofrecidos como prueba, constituyen título y por tanto no puede considerársele precario carecen de consistencia, conforme a las razones expuestas.
- g. Conforme consta en la partida 46605861, asiento C00001, el demandante adquirió el 75% de los derechos y acciones sobre el inmueble de autos; es decir sobre parte del inmueble; y luego realizo la inscripción de la subdivisión del inmueble en la citada partida, en su asiento B0002, teniendo el demandante perfectamente individualizado su derecho de propiedad e independizado, en la partida 12595142, con el área de 229.69 M2. Y medidas perimétricas ahí consignadas.-
- h. La numeración asignada a su propiedad, fluye de las certificaciones municipales de fs. 52 al 56.-

Todo esto conforme a los artículos 196 y 555 del Código adjetivo.-

164
Cuenta
Cuentos
fwo



Corte Superior de Justicia de Lima
Trigésimo Tercer Juzgado Especializado Civil de Lima

JUEZ : Luis Llamuja Flores

EXPEDIENTE : 1996-2011
DEMANDANTE : Hedbert Héctor Brocos Arroyo y Norma Chachita Rojas Bejarano
DEMANDADO : Juan Alfredo Sandoval Campoverde
MATERIA : Desalojo por ocupante precario

SENTENCIA

RESOLUCIÓN NÚMERO OCHO
Lima, treinta de septiembre del dos mil once

18/10
3C

VISTOS;

Demanda (fs 40 a 50, subsanada a fs. 61 al 63 y a fs. 83 a 86)
Herbert Héctor Brocos Arroyo y Norma Chachita Rojas, interpone demanda en la vía del proceso sumarísimo, de desalojo por ocupante precario contra Juan Alfredo Sandoval Campoverde, a fin de que desocupe el inmueble de su propiedad sito en jr. 3 de Febrero Mz 51-B sublot 7-A, aclarando que su ingreso es por los números 214 y 220 del pasaje San Pablo, conforme a la certificación municipal adjuntada y su acceso directo al segundo piso, por el N° 855, 857 y 861 del jr. 3 de Febrero, de la urbanización San Pablo, del distrito de la Victoria, de propiedad de los recurrentes.
Fundan su demanda en su escritura de compra venta respectiva, del 30.04.2010, inscrita en la partida registral 46605861 del Registro de la Propiedad Inmueble de Lima, en donde consta su adquisición del 75% de los derechos y acciones del inmueble, que se independizó seguidamente, en la partida 12595142, con su área y medidas perimétricas propias, que figura en la citada partida del Registro de la Propiedad Inmueble de Lima, con su respectiva fábrica.
Y que pese a los requerimientos efectuados al empleado, y su invitación al centro de conciliación, no desocupa el citado bien.

Dr. LUIS LLAMUJA FLORES
JUEZ DE JUICIO
CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE LIMA

En contestación de la demanda
Dr. LUIS LLAMUJA FLORES, el demandado Juan Alfredo Sandoval Campoverde, contesta la demanda, alegando, que es propietario del inmueble materia de la presente, cuya posesión ejerce desde 1993, de su primigenia propietaria, la Unión Israelita del Perú, por un valor que canceló íntegramente a sus suegros.
Con la finalidad de regularizar la adquisición de su inmueble, el 09.02.2004, celebraron un contrato de compra venta con sus suegros, quienes aparecían como propietarios del inmueble sub materia, ratificando de esa manera su adquisición realizada el 21.04.1993, contrato que no fue inscrito en los RRPP, por la confianza tenida en sus suegros.
Que su esposa, se ha confabulado con los demandantes, para hacer firmar a sus padres el contrato de compra venta a favor de los demandantes, yéndose a la vez su legitimación

PODERADO
CESAR LUIS FLORES INOR
ASISTENTE DE JUEZ
33° Juzgado Civil
CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE LIMA

Posteriormente señala que sus citados suegros, le firman un documento (21.09.2010), en el cual declaran que el recurrente y su citada cónyuge, son propietarios del inmueble materia de autos.

En ese sentido, señala, que no es un precario, pues tiene justo título.

Contestación de la demanda, que a la vez fue absuelta por el demandante, a fs. 129 a fs. 133, rechazándolo como falso en todo su contenido.

Audiencia

Se lleva a cabo a fs. 149, 150, con la presencia de los demandantes, y el apoderado del demandado.

FUNDAMENTOS DE LA SENTENCIA

1. Que los medios probatorios tienen por finalidad acreditar los hechos y producir certeza en el juzgador, correspondiendo la carga de la prueba a aquel que alegue los hechos, o a quien los contradice, de acuerdo a lo dispuesto en los artículos 188 y 196 del Código Procesal Civil;
2. Que la pretensión materia de la presente demanda, es el Desalojo por ocupación precaria del inmueble de Vistos;
3. 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.
4. Que en el caso de autos, el demandado, acompaña como medios probatorios, los siguientes: a fs. 101, un contrato privado, en fotocopia legalizada por el notario, en el cual se consigna la intervención de sus citados suegros como vendedores y del demandado como comprador. El citado documento privado, tiene fecha del dos mil cuatro y el precio de compra venta, que ahí se consigna, es por la suma US\$ 10,000.00. Al respecto, se debe tener presente, que dicho documento por su naturaleza, no puede ser oponible al derecho real del demandante, sobre el inmueble submateria, que a la vez figura debidamente inscrito a su nombre (artículo 2022 del CC); el cual por otro lado, ha sido rechazado como nulo y falso por el mismo demandante, en su escrito de respuesta. No acredita el demandado otros medios de prueba que sustenten su validez, como por ejemplo pago del impuesto de alcabala, recibos de luz, agua, tributos, padrones de la municipalidad u otros (que acrediten su supuesto derecho de propiedad); siendo insuficiente para acreditar sus afirmaciones el estado de cuenta corriente de tributos insolutos, de fs. 102 al 109, el cual no se encuentra a su nombre; como tampoco la denuncia policial de fs. 111, el cual no acredita ningún derecho de propiedad, sino únicamente el hecho ahí denunciado; así como su carta notarial de fs. 112, la cual constituye el simple dicho del demandado en ese documento; como tampoco la carta acompañada en simple fotocopia de fs. 113, de fecha 01.07.2010, donde se aprecia una firma supuestamente de la hermana de su esposa (status de cónyuge que tampoco ha acreditado), no sólo por su naturaleza de simple fotocopia, sino porque su contenido (en caso fuese cierto), provendría de su pariente, quien obviamente por esa relación familiar, tendría interés en la cuestión controvertida (como ocurre también con sus citados suegros); más aún si lo que consta en dicha carta, es su propia declaración de que el inmueble fue vendido a favor del demandado y su cónyuge (la cual es su hermana, por lo cual debe tomarse con reservas cualquier declaración que provenga de ella, por ser parte interesada, como asimismo de los suegros); constituyendo una contradicción, el hecho de que en su citada carta testimonial; con una redacción bien conveniente, se refiera a la partida 46605861, del inmueble de autos como su adquisición, partida la cual se creó justamente para inscribir la transferencia del inmueble a favor del demandante en su asiento C00001.

PODER JUDICIAL
 JUEZ TITULAR
 CESAR LUIS FLORES SANGA
 ASISTENTE DE JUEZ
 33° Juzgado Civil
 CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE LIMA

PODER JUDICIAL
 CESAR LUIS FLORES SANGA
 ASISTENTE DE JUEZ
 33° Juzgado Civil
 CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE LIMA

165
 auto
 suento
 auto

También debe tenerse presente como otra afirmación no acreditada -la del demandado-, formulada en su demanda, de que es propietario del inmueble, que adquirió de su primigenia propietaria, la Unión Israelita del Perú, por un valor que canceló íntegramente a sus suegros. Sin embargo no acredita esta afirmación, y en la partida registral, no existe ninguna adquisición suya a la citada asociación, como tampoco que lo haya adquirido para sus suegros.

Respecto del documento del 21.09.2010, presentado al juzgado en fotocopia simple con la supuesta declaración de sus suegros, sobre declaración de cancelación de precio, dicho documento, resulta contradictorio en su contenido, por lo cual no forma convicción acerca de su contenido, como tampoco de su autenticidad, si se tiene en cuenta que sólo se ve la firma de uno sólo de los 4 intervinientes y en simple fotocopia. Debieron tenerse presentes que en todas estas afirmaciones del demandado, sus documentos presentados en fotocopia, son con terceros ajenos a la relación material procesal de autos, siendo insuficientes conforme a lo expuesto, para constituirse en títulos que acrediten un derecho o titularidad sobre el bien.

Teniendo más relevancia aún, la otra contradicción del demandado que señala en su demanda que el bien lo adquirió de la asociación israelita por la suma de US\$ 22,000.00; pero en la supuesta declaración de sus suegros del 21.09.2010, señalan que fue de US\$ 10,000.00

- 5. En síntesis, no existe debidamente acreditado un título o derecho de propiedad en la demandada, oponible al derecho de propiedad adquirido e inscrito en los Registros Públicos por el demandante, donde la inscripción registral provee de seguridad jurídica a quien accede al Registro al adquirir su bien. Frente al cual documentos simples en fotocopia, como los presentados al proceso, no producen convicción como argumento contra el derecho del propietario debidamente acreditado, el cual conforme a las atribuciones que emergen de su título, tiene el derecho de ejercer todas las facultades y poderes que emergen de condición de propietario del bien.
 - 5. Consecuentemente la alegación del precario de que los documentos ofrecidos como prueba, constituyen título y por tanto no puede considerársele precario, carecen de consistencia, conforme a las razones expuestas.
- Conforme consta en la partida 46605861, asiento C00001, el demandante adquirió el 75% de los derechos y acciones sobre el inmueble de autos; es decir sobre parte del inmueble; y luego realizó la inscripción de la subdivisión del inmueble en la citada partida, en su asiento B0002, teniendo el demandante perfectamente individualizado su derecho de propiedad e independizado, en la partida 12595142, con el área de 229.69 M2. y medidas perimétricas ahí consignadas.
- 8. La numeración asignada a su propiedad, fluye de las certificaciones municipales de fs 52 al 56.

Consecuentemente estando a los hechos expuestos y a lo actuado en el proceso; dejando a salvo el eventual derecho del emplazado, para que lo haga valer frente a los antiguos propietario, según le correspondiere; y de conformidad con la norma glosada y lo dispuesto en el artículo 196 y 555 del Código Procesal Civil, pronunciando justicia a nombre de la nación, DECLARO:

- 1) FUNDADA la demanda de fs 40 a 50, subsanada a fs. 61 al 63 y a fs. 83 a 86, interpuesta por Herbert Hâctor Brocos Arroyo y Norma Chachita Rojas.
- 2) En consecuencia, ORDENO que Juan Alfredo Sandoval Campoverde, desocupe el inmueble de propiedad de los demandantes, sito en jr. 3 de Febrero Mz 51-B sub lote 7-A, con ingreso por los números 214 y 220 del pasaje San Pablo; y acceso al segundo piso, por los N° 855, 857 y 861 del jr. 2 de Febrero de la urbanización San Pablo, del distrito de la Victoria, de provincia de los

ORDEN JUZGADO
Dr. LUIS LLAMAZA FLORES
JUEZ TERCER
ORTE EMPLEADO SE ASESORADO

166
Cant
166
Cant
CERAF LUIS FLORES ANDA
ASISTENTE DE JUEZ
3º Juzgado Civil
CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE LIMA

- recurrentes, conforme al área y medidas perimétricas inscritas en la partida 12595142.
- 3) Con condena de costos y costas.
 - 4) Notifíquese.

PODER JUDICIAL

[Signature]
Dr. LUIS LLAMOJA FLORES
JUEZ TITULAR
CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE LIMA

PODER JUDICIAL

[Signature]
CESAR LUIS FLORES INGA
ASISTENTE DE JUEZ
3º Juzgado Civil
CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE LIMA

167
[Handwritten notes]

14. RECURSO DE APELACION.-

El representante del Demandado presenta Recurso de Apelación de la Sentencia dictada en su contra en la fecha 26 de octubre del 2011, solicitando que se **REVOQUE LA SENTENCIA VENIDA EN GRADO, Y REFORMANDOLA, SE DECLARE INFUNDADA O IMPROCEDENTE**; por los siguientes motivos:

14.1. FUNDAMENTACION DEL AGRAVIO.-

- a. Como se aprecia de los considerandos de la sentencia emitida por el Aquo, se señala en su segundo y tercer considerando que la pretensión planteada por el demandante tiene por es una de ocupante precario; asimismo invoca lo normado por el artículo 911° del Código Civil, el cual establece que la posesión precaria es la que se ejerce sin título alguno o cuando el que tenía ha fenecido, estando en dichos fundamentos ampara la demanda interpuesta por la parte demandante.-
- b. El proceso materia de apelación, en la Audiencia de Saneamiento Procesal y Fijación de Puntos Controvertidos, se estableció como puntos de esta Litis los siguientes: determinar si el demandado se encuentra ejerciendo posesión en forma precaria del inmueble materia de Litis, es decir, posee sin título alguno o si el que tenía feneció.-
- c. Es sobre dicho punto que radica el presente conflicto de intereses, por el magistrado emitió la sentencia materia de apelación, cuyo fundamentos no guardan conexión lógica entre el punto controvertido, los fundamentos de una posesión precaria y los considerandos expuestos en la misma, con los fundamentos facticos y los medios probatorios presentados por la parte demandada en su escrito de contestación de demanda; más aún, que los fundamentos expuestos en esta resolución, no reflejan una adecuada valoración de los medios probatorios obrantes en autos, lo que ha conllevado que el magistrado ampare erróneamente como fundamento de esta sentencia, toda vez que no se dio el verdadero valor probatorio documento presentado por esta parte (*el cual contiene un contrato de compraventa otorgado por los mismos vendedores que le transfirieron la propiedad al demandante, que data del año 2004*), el cual le otorga al demandado el título correspondiente, hecho que no ha sucedido como se aprecia en la propia sentencia.-

DEL PROCESO DE DESALOJO POR OCUPANTE PRECARIO.-

- d. Como se sabe, conforme al Código vigente de 1984, la posesión es el ejercicio factico de uno o más poderes inherentes a la propiedad, los cuales están señalados en el art. 896, con prescindencia de si se posee o no *animus domini* de cualquier elemento intencional. Es suficiente el ejercicio factico del uso o disfrute para que exista posesión. La posesión puede ser legítima o ilegítima, según que sea conforme o contraria al Derecho. A su vez la posesión ilegítima puede ser de buena o mala fe. Conforme al art. 906, la posesión ilegítima es de buena fe cuando el poseedor cree en su legitimidad por ignorancia o error de hecho o de Derecho sobre el vicio (*causales de nulidad y anulabilidad*) que invalida su título.-

Para el Derecho peruano, que sigue la teoría objetiva de la posesión, **precario** es el poseedor que conforme al art. 896 ejerce de hecho uno o más poderes inherentes a la propiedad, enumerados en el art. 923, de manera que al tiempo de interposición de la demanda no cuenta con título alguno o el que tenía ha fenecido conforme lo señala el numeral 911 de nuestro ordenamiento civil.-

- e. Con respecto al contrato de compraventa suscrito entre ambas partes podemos señalar en forma categórica que este **si constituye un título**, pues como se advierte de autos, que el vendedor que transfirió por medio de compraventa la propiedad a ambas partes (demandante y demandado) son las mismas personas, que en la sentencia han sido llamados “terceros” cuando de ambos medios probatorios se colige que se trata de las mismas personas, que aprecian en el registro público correspondiente como los propietarios del bien materia de Litis en su determinado momento. Por ello la doctrina ha establecido el significado de lo que es título.-

“El título es el hecho o acto jurídico (la apropiación de una res nullius, la accesión, un contrato, un testamento, un anticipo de herencia, etc.) en virtud del cual se invoca una determinada calidad jurídica, por ejemplo, el poseedor hacer referencia a su calidad de propietario, arrendatario, comodatario, usufructuario, usuario, habitante. En otros términos, el poseedor con título es poseedor con derecho y el poseedor sin título es poseedor sin derecho. El título confiere el derecho para poseer. Por ejemplo, un contrato (título) de compraventa, arrendamiento, comodato, depósito, usufructo confiere al comprador, arrendatario, comodatario, depositario, usufructuario, el derecho de poseer el bien objeto del contrato”

- f. Si como es el caso de autos, el demandado posee un bien de facto, sin título, o sea sin que el titular del derecho real le hay transferido la propiedad (los denominados terceros que son los suegros de este, padres de su esposa y vendedores en el acto jurídico de compraventa de la parte demandante), este (el demandante) no puede valerse del proceso de desalojo por ocupante precario para que se le restituya el bien. Porque en este tipo de procesos se ve solamente el derecho real de posesión mas no la propiedad.-

La Corte Suprema ha resuelto: **CAS. N° 2459-2002-LA LIBERTAD.** *“En el proceso de desalojo por ocupación precaria el objeto de la pretensión consiste en determinar si la emplazada no tiene título para ejercer la posesión del bien sub-judice o si el que tiene a fenecido. La demandada deberá probar, como lo exige el art. 196 del CPC, que posee el inmueble bajo un título eficaz que dilucide la pretensión demandada”.*

LA LIMITACION DE MEDIOS PROBATORIOS.-

- g. En el proceso de desalojo por ocupante precario, lo único que se debate es si el demandado no tiene título o el que tenía ha fenecido. En el proceso sumario de desalojo no se puede dilucidar sobre el mejor derecho a poseer o sobre el mejor derecho de propiedad, ni sobre la validez o invalidez del título del demandado. Si urge esta discusión el juez dictara una sentencia inhibitoria, declarando

improcedente la demanda, a fin de que el actor haga valer su derecho conforme a ley, tal como lo ha hecho el magistrado en la sentencia materia de impugnación como puede ser en una acción reivindicatoria o de mejor derecho de propiedad o de mejor derecho de posesión, según el caso.-

- h. Con respecto a la oponibilidad del derecho inscrito del demandante debo precisar que esta apreciación es errada, y no debe ser fundamento de una sentencia por desalojo precario; toda vez que, si el derecho de una de las partes está inscrito, el contenido de la inscripción, conforme al art. 2013, se presume cierto y produce todos sus efectos en tanto no se verifique o declare judicialmente su invalidez, en un proceso distinto al sumarísimo de desalojo por ocupante precario, no se puede señalar que el contrato de compraventa no opone derecho reales al derecho inscrito por parte del demandante, fundamento que de aplicación a otro tipo de proceso.-
- i. Por ello en el presente proceso se debe establecer y solo debe versar en concluir lo siguiente: Si el demandante es el propietario debe acreditar su título de propiedad sobre el bien y todas sus partes integrantes (como son las edificaciones, plantaciones, etc.), correspondiendo al demandado **probar que la posesión que ostenta se ampara en un título justificativo para poseer, es decir, demostrar que no es precario. Hecho que se ha acreditado en autos, toda vez que el demandado si acredita que también tiene la calidad de propietario, con el contrato de compraventa adjuntado en la demanda; por consiguiente no es precario, por lo que la demanda de desalojo es improcedente.-**
- j. En conclusión: En el Proceso sumarísimo de desalojo no se discute ni delibera sobre el derecho de propiedad u otro derecho real, sino solamente si el demandado posee o no con título. La propiedad no está protegida con el proceso de desalojo, sino con la acción reivindicatoria o la de mejor derecho de propiedad. Al respecto la Corte Suprema ha resuelto.-
 1. CAS. 1667-97. *Cuando en el proceso de desalojo el demandante y el demandado acrediten tener título de propiedad sobre el bien materia de litigio, mientras no se elimine dicha incertidumbre, siguiendo el procedimiento idóneo que la ley prevé y que no es el proceso de desalojo, la parte emplazada no puede ser considerada como precaria.-*
 2. CAS. 871-95-Lima, si bien la demandante tiene título inscrito en los Registros Públicos y ello acredita su derecho de propiedad, para que proceda la demanda de desalojo por ocupación precaria se requiere, además que el demandado posea sin título alguno. Si tanto la parte actora como la demandada cuentan con título de propiedad, por haber transferido el vendedor a dos personas distintas el mismo inmueble, la causa no se puede tramitar en un proceso de desalojo de tramitación sumarísima, en el que se pretende la desocupación excluyendo toda discusión sobre la propiedad. En el proceso de desalojo no se decide el mejor derecho de propiedad, sino solamente si el demandado posee o no con título.-
 3. CAS. 2928-98-LALIBERTAD. Frente a la alegación del emplazado en el sentido de poseer el bien en virtud de un contrato privado de compraventa (al que

denomina promesa) habiendo cancelado el íntegro del precio del bien objeto de la transferencia, es decir, que ostenta un título en el que sustenta su posesión, lo que es reconocido por las instancias de mérito, las que, sin embargo, señalan que tal título no otorga derecho de posesión al recurrente por haber sido otorgado por una persona que no ostenta la propiedad sobre el bien materia de Litis, portanto, no se trata de justo título. Tal aseveración constituye un error de interpretación de la norma contenida en el art. 911 del CC., ya que está en ningún momento establece que la condición de precario desaparece con la existencia de justo título, y en todo caso, lo que las instancias de mérito han concluido es que la posesión ejercida por el demandado es ilegítima, por ello no implica que tal posesión tenga la calidad precaria, además de que en un proceso sumarísimo no se puede discutir la validez o no de un título. En consecuencia, al tener el recurrente un título en el que ampara su posesión, cuya validez o no es objeto de discusión en el proceso, no puede ser considerado como precario, lo que implica que la Sala de Revisión ha efectuado una errónea interpretación de la norma contenida en el art. 911 del C.C.-

4. CAS. 1521-2002. El Tribunal precisa que en la posesión ilegítima existe un título pero adolece de un defecto formal o de fondo y en la posesión precaria no existe título alguno, hecho que conduce a determinar que la posesión ilegítima no puede ser equiparada a la posesión precaria, en consecuencia lo resuelto por el colegiado superior, deviene en incongruente pues los razonamientos de las partes no se remiten a la posesión ilegítima, sino que se sustenta en la invalidez del título de quien detenta la posesión; por lo que coexistiendo un título de propiedad inscrito en los registros públicos a favor del demandante y una escritura pública de compraventa a favor del demandado, documentos que indistintamente procuran acreditar la titularidad del bien sub materia a favor de las partes procesales, la controversia no puede ser ventilada en un proceso de desalojo por ocupación precaria de tramitación corta, sino en un proceso de tramitación más lata, es decir, en un proceso de mejor derecho de propiedad, debiendo declararse improcedente la demanda de desalojo.-

Por todas estas consideraciones, y por los fundamentos expuestos no habiéndose acreditado la calidad de precario del demandado, en autos se ha probado que esta parte apelante esta premunido de título merced al cual ejerce la posesión, si bien no es necesario que acredite su validez o eficacia, situaciones que solo pueden ser discutidas en la vía correspondiente; por consiguiente nuestra apelación debe ser amparada por los fundamentos antes expuestos.-

NATURALEZA DEL AGRAVIO.-

El agravio que me produce este auto es de carácter patrimonial y procesal por cuanto se está amparando una demanda en la cual el recurrente no tiene la calidad de precario; al tener el título respectivo; además no se ha analizado las pruebas debidamente en forma conjunta, por cuanto los hechos no han sido apreciados por el magistrado en su debida oportunidad y no se valoró en forma correcta, produciendo una aparente fundamentación de la sentencia basada en fundamentos errados.-

SE ADJUNTA LOS SIGUIENTES DOCUMENTOS:

- a. Partida de matrimonio del recurrente, con la hija de los terceros vendedores del inmueble tanto de los demandantes como de los demandados.-
- b. Copia simple de los recibos de pago del impuesto predial y arbitrios a la Municipalidad de la Victoria, de los años 2003-2009, a nombre de Martha Beatriz Padilla Vilcachagua, que acredita los pagos efectuados por la esposa del recurrente toda vez que se trataba del inmueble de ambos.-
- c. Copia simple del Recurso de Queja, presentado por mi esposa Martha Beatriz Padilla Vilcachagua ante la Municipalidad Distrital de la Victoria, por las cobranzas.-
- d. Cuponeras de pago de impuestos del año 2006, a nombre de Martha Beatriz Padilla Vilcachagua.
- e. Cuponeras de pago de impuestos del año 2011, a nombre de Fausto Padilla Espinoza.-

Exp. 1996-2011
 Esp. Rícanqui.
 Cuad. Principal
 Sum. Recurso de Apelación



SEÑOR JUEZ DEL TRIGESIMO TERCER JUZGADO CIVIL DE LIMA

JUAN ALFREDO SAMBOYAL
 CAMPOVERDE, en los seguidos por Hedbert
 Héctor Brocos Arroyo y otra, sobre pretendido
 desalojo por ocupante precario; a Ud. atentamente
 digo:

Que, dentro del plazo establecido por el artículo 364 y siguientes del Código Procesal Civil, y no encontrando acorde a ley la sentencia expedida por su despacho, de fecha 30 de setiembre de 2011 y notificada a esta parte el día 21 de octubre del mismo año; cumplo con interponer RECURSO DE APELACION contra la referida sentencia, que declara FUNDADA LA DEMANDA que ordena que el recurrente desocupe el inmueble de propiedad de los demandantes. Por consiguiente, elevada que sea al Superior Jerárquico la revoque declarando INFUNDADA O IMPROCEDENTE LA DEMANDA. Amparo la presente apelación en los fundamentos que paso a exponer:

FUNDAMENTACION DEL AGRAVIO.-

- 1.- Como se aprecia de los considerandos de la sentencia emitida por el Aquo, se señala en su segundo y tercer considerando que la pretensión planteada por el demandante tiene por es una de ocupante precario; asimismo invoca lo normado por el artículo 911° del Código Civil, el cual establece que la posesión precaria es la que se ejerce sin título alguno o cuando el que tenía ha fenecido, estando en dichos fundamentos ampara la demanda interpuesta por la parte demandante.
- 2.- Como se puede apreciar del proceso materia de apelación, en la Audiencia de Saneamiento Procesal y Fijación de Puntos Controvertidos, se estableció como puntos de esta litis los siguientes: determinar si el demandado se encuentra ejerciendo posesión en forma precaria del inmueble materia de litis, es decir, posee sin título alguno o si el que tenía feneció.

3.- Es sobre dicho punto que radica el presente conflicto de intereses, por el magistrado emitió la sentencia materia de apelación, cuyo fundamentos no guardan conexión lógica entre el punto controvertido, los fundamentos de una posesión precaria y los considerandos expuestos en la misma, con los fundamentos fácticos y los medios probatorios presentados por la parte demandada en su escrito de contestación de demanda; más aún, que los fundamentos expuestos en esta resolución, no reflejan una adecuada valoración de los medios probatorios obrantes en autos, lo que ha conllevado que el magistrado ampare erróneamente como fundamento de esta sentencia, toda vez que no se dio el verdadero valor probatorio documento presentado por esta parte (el cual contiene un contrato de compraventa otorgado por los mismos vendedores que le transfirieron la propiedad al demandante, que data del año 2004), el cual le otorga al demandado el título correspondiente, hecho que no ha sucedido como se aprecia en la propia sentencia.

DEL PROCESO DE DESALOJO POR OCUPANTE PRECARIO.-

4.- Como se sabe, conforme al Código vigente de 1984, la posesión es el ejercicio fáctico de uno o más poderes inherentes a la propiedad, los cuales están señalados en el art. 896, con prescindencia de si se posee o no *animus domini* o de cualquier elemento intencional. Es suficiente el ejercicio fáctico del uso o disfrute para que exista posesión. La posesión puede ser legítima o ilegítima, según que sea conforme o contraria al Derecho. A su vez la posesión ilegítima puede ser de buena o mala fe. Conforme al art. 906, la posesión ilegítima es de buena fe cuando el poseedor cree en su legitimidad por ignorancia o error de hecho o de Derecho sobre el vicio (causales de nulidad y anulabilidad) que invalida su título.

Para el Derecho peruano, que sigue la teoría objetiva de la posesión, precario es el poseedor que conforme al art. 896 ejerce de hecho uno o más poderes inherentes a la propiedad, enumerados en el art. 923, de manera que al tiempo de interposición de la demanda no cuenta con título alguno o el que tenía ha fenecido conforme lo señala el numeral 911 de nuestro ordenamiento civil.

5.- Con respecto al contrato de compraventa suscrito entre ambas partes podemos señalar en forma categórica que este sí constituye un título, pues como se advierte de autos, que el vendedor que transfirió por medio de compraventa la propiedad a ambas partes (demandante y demandado) son las mismas personas, que en la sentencia han

sido llamados "terceros" cuando de ambos medios probatorios se colige que se trata de las mismas personas, que aparecen en el registro público correspondiente como los propietarios del bien materia de litis en su determinado momento. Por ello la doctrina ha establecido el significado de lo que es título:

"El título es el hecho o acto jurídico (la apropiación de una res nullius, la accesión, un contrato, un testamento, un anticipo de herencia, etc.) en virtud del cual se invoca una determinada calidad jurídica, por ejemplo, el poseedor hace referencia a su calidad de propietario, arrendatario, comodatario, usufructuario, usuario, habitante. En otros términos, el poseedor con título es poseedor con derecho y el poseedor sin título es poseedor sin derecho. El título confiere el derecho para poseer. Por ejemplo, un contrato (título) de compraventa, arrendamiento, comodato, depósito, usufructo, confiere al comprador, arrendatario, comodatario, depositario, usufructuario, el derecho de poseer el bien objeto del contrato".

6° Si como es el caso de autos, el demandado posee un bien de facto, sin título, o sea sin que el titular del derecho real le haya transferido la propiedad (los denominados terceros que son los suegros de este, padres de su esposa y vendedores en el acto jurídico de compraventa de la parte demandante), éste (el demandante) no puede valerle del proceso de desalojo por ocupante precario para que se le restituya el bien. Porque en este tipo de procesos se ve solamente el derecho real de posesión mas no la propiedad.

La Corte Suprema ha resuelto: CAS. N°. 2459-2002- La Libertad. "En el proceso de desalojo por ocupación precaria el objeto de la pretensión consiste en determinar si la emplazada no tiene título para ejercer la posesión del bien sub-judice o si el que tiene ha fenecido. La demandada deberá probar, como lo exige el art. 196 del CPC, que posee el inmueble bajo un título eficaz que dilucida la pretensión demandada".

LIMITACIÓN DE MEDIOS PROBATORIOS.-

7° En el proceso de desalojo por ocupante precario, lo único que se debate es si el demandado no tiene título o el que tenía ha fenecido. En el proceso sumario de desalojo no se puede dilucidar sobre el mejor derecho a poseer o sobre el mejor derecho de propiedad, ni sobre la validez o invalidez del título del demandado. Si surge esta discusión el juez dictará una sentencia inhibitoria, declarando improcedente la demanda, a fin de que el actor haga valer su derecho conforme a ley, tal como lo ha hecho el

magistrado en la sentencia materia de impugnación como puede ser en una acción reivindicatoria o de mejor derecho de propiedad o de mejor de derecho de posesión, según el caso.

8.- Con respecto a la oponibilidad del derecho inscrito del demandante debo precisar que esta apreciación es errada, y no debe ser fundamento de una sentencia por desalojo precario; toda vez que, si el derecho de una de las partes está inscrito, el contenido de la inscripción, conforme al art. 2013, se presume cierto y produce todos sus efectos en tanto no se verifique o declare judicialmente su invalidez, en un proceso distinto al sumarísimo de desalojo por ocupante precario, y no se puede señalar que el contrato de compraventa no opone derecho reales al derecho inscrito por parte del demandante, fundamento que de aplicación a otro tipo de proceso.

9.- Por ello en el presente proceso se debe establecer y solo debe versar en concluir lo siguiente: Si el demandante es el propietario debe acreditar su título de propiedad sobre el bien y todas sus partes integrantes (como son las edificaciones, plantaciones, etc.), correspondiendo al demandado probar que la posesión que ostenta se ampara en un título justificativo para poseer, es decir, demostrar que no es precario. Hecho que se ha acreditado en autos, toda vez que el demandado si acreditó que también tiene la calidad de propietario, con el contrato de compraventa adjuntado en la demanda; por consiguiente no es precario, por lo que la demanda de desalojo es improcedente.

10.- En conclusión: En el proceso sumarísimo de desalojo no se discute ni delibera sobre el derecho de propiedad u otro derecho real, sino solamente si el demandado posee o no con título. La propiedad no está protegida con el proceso de desalojo, sino con la acción reivindicatoria o la de mejor derecho de propiedad. Al respecto la Corte Suprema ha resuelto:

1. CAS. 1667-97. *Cuando en el proceso de desalojo el demandante y el demandado acrediten tener título de propiedad sobre el bien materia de litigio, mientras no se elimine dicha incertidumbre, siguiendo el procedimiento idóneo que la ley prevé y que no es el proceso de desalojo, la parte emplazada no puede ser considerada como precaria.*
2. Casación N° 871-95-Lima, en Rev. N.L., t. 255, agosto 1997. *Si bien la demandante tiene título inscrito en los Registros Públicos y ello acredita su derecho de propiedad, para que proceda la demanda de desalojo por ocupación*

precaria, se requiere, además, que el demandado posea sin título alguno. Si tanto la parte actora como la demandada cuentan con título de propiedad, por haber transferido el vendedor a dos personas distintas el mismo inmueble, la causa no se puede tramitar en un proceso de desalojo de tramitación sumarísima, en el que se pretende la desocupación excluyendo toda discusión sobre la propiedad. En el proceso de desalojo no se decide el mejor derecho de propiedad, sino solamente si el demandado posee o no con título.

3. CAS. N° 2928-98- La Libertad. Frente a la alegación del emplazado en el sentido de poseer el bien en virtud de un contrato privado de compraventa (al que denomina promesa), habiendo cancelado el íntegro del precio del bien objeto de la transferencia, es decir, que ostenta un título en el que sustenta su posesión, lo que es reconocido por las instancias de mérito, las que, sin embargo, señalan que tal título no otorga derecho de posesión al recurrente por haber sido otorgado por una persona que no ostenta la propiedad sobre el bien materia de litis, por tanto, no se trata de justo título. Tal aseveración constituye un error de interpretación de la norma contenida en el art. 911 del C.C., ya que ésta en ningún momento establece que la condición de precario desaparece con la existencia de justo título, y en todo caso, lo que las instancias de mérito han concluido es que la posesión ejercida por el demandado es ilegítima, pero ello no implica que tal posesión tenga la calidad precaria, además de que en un proceso sumarísimo no se puede discutir la validez o no de un título. En consecuencia, al tener el recurrente un título en el que ampara su posesión, cuya validez o no es objeto de discusión en el proceso, no puede ser considerado como precario, lo que implica que la Sala de Revisión ha efectuado una errónea interpretación de la norma contenida en el art. 911 del C.C.
4. CAS. N° 1521-2002. El Tribunal precisa que en la posesión ilegítima existe un título pero adolece de un defecto formal o de fondo y en la posesión precaria no existe título alguno, hecho que conduce a determinar que la posesión ilegítima no puede ser equiparada a la posesión precaria, en consecuencia lo resuelto por el colegiado superior, deviene en incongruente pues los razonamientos de las partes no se remiten a la posesión ilegítima, sino que se sustenta en la invalidez del título de quien detenta la posesión; por lo que coexistiendo un título de propiedad inscrito en los registros públicos a favor del demandante y una escritura pública de compraventa a favor del demandado, documentos que indistintamente procuran acreditar la titularidad del bien sub materia a favor de las partes procesales, la controversia no puede ser ventilada en un proceso de desalojo por ocupación precaria de tramitación corta, sino en un proceso de tramitación más lata, es decir, en un proceso de mejor derecho de propiedad, debiendo declararse improcedente la demanda de desalojo.

Por todas estas consideraciones, y por los fundamentos expuestos no habiéndose acreditado la calidad de precario del demandado, en autos se ha probado que esta parte apelante está premunido de título merced al cual ejerce la posesión, si bien no es necesario que acredite su validez o eficacia, situaciones que sólo pueden ser discutidas en la vía correspondiente; por consiguiente nuestra apelación debe ser amparada por los fundamentos antes expuestos.

NATURALEZA DEL AGRAVIO:

El agravio que me produce este auto es de carácter patrimonial y procesal por cuanto se esta amparando una demanda en la cual el recurrente no tiene la calidad de precario; al tener el titulo respectivo; además, no se ha analizado las pruebas debidamente en forma conjunta, por cuanto los hechos no al hechos que no ha sido apreciado por el magistrado en su debida oportunidad y no se valorado en forma correcta, produciendo una aparente fundamentación de la sentencia basada en fundamentos errados;

Por lo expuesto:

Señor residente, pido tener por presentado mi informe escrito y se sirva tener en cuenta y se **REVOQUE LA SENTENCIA VENIDA EN GRADO, Y REFORMANDOLA, SE DECLARE INFUNDADA O IMPROCEDENTE, SEGÚN SU CRITERIO.**

OTROSI DIGO: Adjunto los siguientes documentos:

- 1.- Partida de matrimonio del recurrente, con la hija de los terceros vendedores del inmueble tanto de los demandantes como de los demandados.
- 2.- Copia simple de los recibos de pago del impuesto predial y arbitrios a la Municipalidad de La Victoria, de los años 2003-2009, a nombre de Martha Beatriz Padilla Vilcachagua, que acredita los pagos efectuados por la esposa del recurrente toda vez que se trataba del inmueble de ambos.
- 3.- Copia simple del Recurso de Queja, presentado por mi esposa Martha Beatriz Padilla Vilcachagua ante la Municipalidad Distrital de la Victoria, por las cobranzas
- 4.- Cuponeras de pago de impuestos del año 2006, a nombre de Martha Beatriz Padilla Vilcachagua.
- 5.- Cuponeras de pago de impuestos del año 2011, a nombre de Fausto Padilla Espinoza.

Lima, 25 de octubre de 2011.


FRANKLÍN ENRIQUEZ NIÑO
ABOGADO
REG. CAC No. 4436



15. RESOLUCION N° 9.-

Por la presente resolución de fecha 07 de noviembre del 2011, se **CONCEDE EL RECURSO DE APELACION CON EFECTO SUSPENSIVO**, contra la resolución número ocho de fecha 30/09/2011.-

16. RESOLUCION DEL SUPERIOR JERARQUICO.-

Por la presente Resolución emitida por la Tercera Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima, en la fecha 21 de marzo del 2012, en donde se avoca de la causa venida en grado de apelación, en consecuencia señala **VISTA DE LA CAUSA CON INFORME ORAL para el día Martes 08 de Mayo a horas nueve de la mañana**; concediendo cinco minutos para el respectivo informe.-

Ojo: mediante escrito tanto la parte demandante como el demandado solicitan uso de palabra para el respectivo informe oral, por lo que mediante respectivas resoluciones la Sala concede tal solicitud a ambas partes.-

Por otro lado la audiencia oral fijada para el 08 de mayo, no se pudo realizar producto de la huelga decretada por el Sindicato de Trabajadores del Poder Judicial, en consecuencia mediante Resolución de fecha 14 de Mayo del 2012, se **REPROGRAMO AUDIENCIA ORAL PARA EL DIA 19 DE JUNIO DEL 2012, a horas nueve de la mañana.-**

17. ESCRITO DE INFORME.-

El Representante legal de los demandantes presenta su escrito de INFORME en la fecha 16 de mayo del 2012; con las siguientes puntualizaciones:

1. En los puntos 1, 2 y 3 del recurso de apelación, el demandado refiere que en autos se ha fijado como punto controvertido: "*Determinar si el demandado se encuentra ejerciendo posesión en forma precaria del inmueble materia de Litis, es decir, posee sin título alguno o si el que tenía feneció*" y que, a su criterio, el punto controvertido no guarda relación con los fundamentos de una posesión precaria y los considerandos expuestos en la sentencia; agrega además, según su parecer, que los fundamentos de la sentencia no reflejarían una adecuada valoración de los medios probatorios obrantes en autos.-
2. En el punto 6 del mismo recurso, el demandado, a su criterio, afirma: "*(...) el demandante no puede valerse del proceso de desalojo por ocupante precario para que se le restituya el bien. Porque en este tipo de procesos se ve solamente el derecho real de posesión mas no la propiedad*".-
3. Según el demandado, en el punto 9 de su apelación, indica que el presente proceso solo debe orientarse a concluir: "*si el demandante es el propietario debe acreditar su título de propiedad sobre el bien y todas sus partes integrantes, correspondiendo al demandado probar que la posesión que ostenta se ampara en un título justificativo para poseer, es decir, demostrar que no es precario. Hecho que se ha acreditado en autos, toda vez que el demandado si acredito que también tiene la calidad de propietario, con el contrato de compraventa adjuntado en la demanda;*

por consiguiente, no es precario, por lo que la demanda de desalojo es improcedente”.-

4. Los tres puntos anteceden resumen las ocurrencias más resaltantes expresadas por el demandado en su recurso de apelación, las mismas que quedarán completamente desvirtuadas en los puntos subsiguientes.-
5. En principio, señor Presidente, mi derecho a la tutela jurisdiccional para ejercitar la acción de desalojo por ocupante precario, se ampara en lo dispuesto por los artículos 585 y 586 del Código Procesal Civil, que glosó a continuación.-

Artículo 585. Procedimiento.- “la restitución de un predio se tramita con arreglo a lo dispuesto para el proceso sumarísimo y las precisiones indicadas en este subcapítulo, (...).

Artículo 586. Sujeto activo y pasivo en el desalojo. “pueden demandar: el propietario, el arrendador, el administrador y todo aquel que, salvo lo dispuesto en el artículo 598, considere tener derecho a la restitución de un predio.

Pueden ser demandados: el arrendatario, el subarrendatario, el precario o cualquier otra persona a quien le es exigible la restitución”.-

Por tanto, resulta un disparate lo indicado por el demandado, en el sentido que: *“(...) el demandante no puede valerse del proceso de desalojo por ocupante precario para que se le restituya el bien”.-*

6. Por otro lado, hemos acreditado en autos tener interés y legitimidad para solicitar la restitución del predio materia de desalojo, dada nuestra condición de *propietarios* del bien, conforme a nuestro contrato de compraventa contenido en la escritura pública de fecha 30 de abril de 2010, extendida ante notario Isac Higa Nakamura e inscrito en la Partida N° 46605861, así como la independización de dicho predio en la Partida 12595142 del Registro de Propiedad inmueble de Lima.-
7. En cambio, el demandado, con el ánimo de seguir ocupando indebidamente el inmueble materia de desalojo, ha recurrido a una serie de mentiras y a elaborar ex profesamente aparentes documentos con el manifiesto propósito de dilatar innecesariamente el trámite regular del proceso, cuya forma de proceder al ser analizada en conjunto, se concluye que todos sus argumentos y documentos inescrupulosos elaborados, determinan su condición de ocupante precario.-

Así tenemos:

- 7.1.** En el punto 1 de los fundamentos de hecho del escrito de CONTESTACION A LA DEMANDA, el demandado afirma falsamente: *“(...) los demandantes pretenden despojarme del inmueble que vengo ocupando en mi calidad de propietario el cual se encuentra ubicado en la dirección señalada en el exordio de la demanda, dicha posesión la vengo ejerciendo en forma absoluta desde el año de 1993, en compañía de mi familia, señalando que con fecha 21 de abril de 1993, adquirí*

esta propiedad ubicada en el Jirón Tres de Febrero N° 855-857-861, y con frente también con el pasaje San Pablo 214-220 distrito de la Victoria, de su primigenia propietaria UNION ISRAELITA DEL PERU, por un valor de \$ 22.500.00 Dólares Americanos, suma que cancele íntegramente a nombre de mis suegros Fausto Padilla Espinoza y Bertha Vilcachagua Campos(...).-

Al respecto, debo señalar que es completamente falso el indicado argumento del demandado, por lo siguiente:

- a. El recurrente adquirió el inmueble materia de desalojo mediante contrato de compraventa contenido en la escritura Pública de fecha 30 de Abril del 2010, celebrado con los señores **Fausto Padilla Espinoza y Bertha Vilcachagua Campos**, quienes a su vez lo habían adquirido de su anterior propietaria la UNION ISRAELITA DEL PERU mediante contrato de compraventa de fecha 20 de enero de 1992, elevado a escritura pública el 21 de abril de 1993, ante la notaria Jorge Orihuela Iberico.
- b. Como advertirá, señor Presidente, el citado inmueble no fue adquirido por FAUSTO PADILLA ESPINOZA y BERTHA VILCACHAGUA CAMPOS en el año 1993, sino en el año 1992 y fue durante el año 1992 que fue pagado en la forma establecida en la CLAUSULA TERCERA de dicho contrato, el cual glosó a continuación:

TERCERO: El precio de venta pactado de común acuerdo asciende a la cantidad de US\$ 22.500.00 veintidós mil quinientos dólares de los Estados Unidos de América, que los compradores pagaran a la vendedora de la siguiente manera:

- *US\$ 14.050.00 catorce mil cincuenta dólares americanos de inicial, a la firma de la presente minuta, sin más constancia de entrega y recepción del mismo que las firmas puestas al final del presente documentos.-*
- *El saldo de **US\$ 8.450** (ocho mil cuatrocientos cincuenta dólares americanos) será pagado de la siguiente manera:*
- *Mil ciento cincuenta dólares americanos el día 20 de febrero de 1992.-*
- *Mil ciento cincuenta dólares americanos el día 20 de marzo de 1992.-*
- *Mil ciento cincuenta dólares americanos el día 20 de abril de 1992.-*
- *Mil ciento cincuenta dólares americanos el día 20 de mayo de 1992.-*
- *Mil ciento cincuenta dólares americanos el día 20 de junio de 1992.-*
- *Mil ciento cincuenta dólares americanos el día 20 de julio de 1992.-*
- *Mil quinientos cincuenta dólares americanos el día 20 de agosto de 1992.-*

Finalmente, la fecha del contrato de compraventa transcrito en la citada escritura pública es de fecha 20 de enero de 1992.-

Por consiguiente, es FALSO, que el inmueble haya sido adquirido por los suegros del demandado el 21 de abril de 1993, y menos que haya sido adquirido por el demandado a nombre de sus suegros, pues no existe documento alguno que acredite ello.-

- 7.2. En el punto 2 del escrito de contestación de demanda, el demandado se atribuye falsamente: "Este hecho nos permitió inscribirnos como propietarios

ante la Municipalidad Distrital de la Victoria, la cual nos asignó como Código de Contribuyente en número 0018152, con el cual hemos venido pagando los impuestos y arbitrios municipales (...).-

Al respecto debemos señalar:

El código de contribuyente 0018152, ES UN NUMERO FALSO.-

ES FALSO TAMBIEN que al demandado le hayan dado un código de contribuyente.-

Quien por encargo de los señores Fausto Padilla Espinoza y Bertha Vilcachagua Campos, estuvo haciendo los pagos de impuestos en la Municipalidad de la Victoria, fue la señora Martha Beatriz Padilla Vilcachagua, **jamás el demandado**. Además, la indicada señora realizó esos pagos con el código de Contribuyente N° 0018258, no con el que falsamente indica el demandado.-

7.3. En punto 3 del escrito de contestación a la demanda, el demandado temerariamente ha señalado lo siguiente: *“luego de sostener las coordinaciones necesarias con mis suegros para regularizar la adquisición del inmueble **con fecha 09 de febrero de 2004, celebre un contrato de compraventa con mis suegros, es decir, con los señores Fausto Padilla Espinoza y Bertha Vilcachagua Campos, (...) ratificando de esta manera la adquisición que efectuara el recurrente del inmueble con fecha 21 de abril de 1993.. (...)”***.

Al respecto es pertinente puntualizar lo siguiente:

En principio, el inmueble materia de desalojo lo adquirimos de sus titulares registrales, esto es, de los señores *FAUSTO PADILLA ESPINOZA Y BERTHA VILCACHAGUA CAMPOS*, conforme a los Principios de Publicidad y de Buena Fe registral, previstos en los artículos 2012 y 2014 del Código Civil, por los que nuestra adquisición prevalece y no nos es oponible el apócrifo “contrato” que refiere a ver realizado el demandado en el año 2004.-

De otro lado, entre lo que afirma el demandado los documentos que presenta, existe total contradicción, escenario que pone en evidencia sus mentiras y su mala fe; pues a lo largo del proceso viene sosteniendo falsamente que el inmueble materia de desalojo lo compro a nombre de sus suegros *FAUSTO PADILLA ESPINOZA Y BERTHA VILCACHAGUA CAMPOS* y que por esa adquisición pago el 21 de abril de 1993 la suma de US\$ 22.500.00 (veintidós mil quinientos dólares americanos), lo cual es completamente falso, por cuanto:

- a. Como ha quedado acreditado el inmueble no fue adquirido por los señores *FAUSTO PADILLA ESPINOZA Y BERTHA VILCACHAGUA CAMPOS* el 21 de abril de 1993, sino el 20 de enero de 1992 y fue pagado por los compradores en partes, tal como consta en el contrato de compraventa transcrito en la escritura pública extendida ante el notario Jorge Orihuela Iberico.
- b. En segundo lugar, en el hipotético caso que el demandado hubiese utilizado a sus suegros para comprar a nombre ellos la propiedad (supuestos

- testaferros), tenía que haber celebrado con ellos un documento por el cual le reconociera a él la propiedad del bien, cosa que jamás ha mencionado ni ha acreditado.-
- c. En tercer lugar, si el demandado hubiese adquirido la propiedad a nombre de sus suegros, **NO HUBIESE** elaborado un supuesto contrato de compraventa, sino una escritura pública por la cual se declare y establezca la condición de verdadero comprador.-
 - d. En cuarto lugar, en el supuesto que el demandado hubiese celebrado el contrato de compraventa en el año 2004 con los señores FAUSTO PADILLA ESPINOZA Y BERTHA VILCACHAGUA CAMPOS, resulta necesario preguntarse **¿Por qué no declaro esa compra ante la Municipalidad de la Victoria y porque no elevo a escritura Pública y la inscribió en registros públicos?**
 - e. En quinto lugar, en el supuesto que el demandado hubiese utilizado a sus suegros para adquirir el inmueble **¿qué impedimentos físicos, mentales o legales tenía el demandado para no comprar bienes a su nombre?**
 - f. En sexto lugar, en el supuesto que el contrato de compraventa del año 2004 fuese cierto **¿Por qué el demandado se obligó a pagar, a la firma de la minuta, la suma de US\$ 10.000.00 DIEZ MIL DOLARES AMERICANOS, por la transferencia del bien, si supuestamente lo había comprado a nombre sus suegros pagando US\$ 22.500.00 veintidós mil quinientos dólares americanos?** Ello demuestra que el demandado jamás utilizó a sus suegros en la adquisición del bien, sino que los suegros siempre fueron los propietarios del bien tal como registraron.-
 - g. En séptimo lugar, otro hecho que demuestra **la falsedad del contenido** del supuesto *contrato* de compraventa del 2004 o su simulación, **es el precio**; pues es inverosímil creer que los señores FAUSTO PADILLA ESPINOZA Y BERTHA VILCACHAGUA compren un inmueble en US\$ 22.500.00 veintidós mil quinientos dólares americanos y años después lo vendan a US\$ 10.000.00 diez mil dólares americanos perdiendo casi la mitad de lo que les costó, cuando todos sabemos que los inmuebles mejoran su valor constantemente.-
 - h. Finalmente, el señor notario FERNANDO MEDINA RAGGIO, en relación al citado *contrato* que alega el demandado, en su carta de fecha del 03 de agosto del 2011 dirigida al demandante, señala puntualmente lo siguiente:

“(....)dicho documento no ha sido elevado a escritura pública, entre otras razones por falta de requisitos formales, etc. (...) conforme lo indico, el original de dicho documento privado no ha sido elevado a escritura pública, ni tiene firmas certificadas, ni ha sido redactado, ni autorizado en mi oficio notarial. Por tanto, el original obra en mi depósito y no en mi archivo protocolar, y fue legalizado a solicitud de la parte interesada (...), certificando que la fotocopia guarda absoluta conformidad con el original, sin que esta certificación implique la validez del contenido o de las firmas que aparecen en dicho documento”.-

En suma, dicho documento, en las condiciones descritas por el notario, no resulta oponible al derecho de propiedad de los demandantes e inscrito en registros Públicos.

Estos hechos examinados en forma conjunta demuestran la falsedad de todos los argumentos empleados inescrupulosamente por el demandado.-

8. Finalmente, el demandado, en su recurso de apelación, también ha sostenido falsamente que el punto controvertido no guarda relación con los fundamentos de una posesión precaria y los considerandos expuestos en la sentencia; agrega además, según su parecer, que los fundamentos de la sentencia no reflejarían una adecuada valoración de los medios probatorios obrantes en autos.

Sobre este aspecto, debemos señalar con toda claridad que el demandado no tiene el menor reparo en mentir y obviamente recurre a la inventiva porque no existe posibilidad alguna de redemostrar que no es precario; pues la sentencia, como lo podrán verificar, señores magistrados, a través de los fundamentos 4, 5 y 6, examina extensamente la burda defensa y toda la documentación presentada por el demandado; y, es a partir de dicho examen y valoración que el Juez de origen concluye de manera incuestionable que lo alegado por el demandado no causa convicción y que no existe documento alguno que sea oponible al derecho de propiedad adquirido e inscrito en el registro por los demandantes.-

18. ESCRITO DE INFORME.-

EL Representante del demandado JUAN ALFREDO SANDOVAL CAMPOVERDE, presenta su escrito de informe en la fecha 19 de junio del 2012, solicitando **SE REVOQUE LA SENTENCIA MATERIA DE ESTE RECURSO DE APELACION, DECLARANDO IMPROCEDENTE O INFUNDADA LA DEMANDA**, por los fundamentos siguientes:

1. Como se aprecia de los considerandos de la sentencia emitida por el Aquo, señala en su segundo y tercer considerando que la pretensión planteada por el demandante es una de ocupante precario; asimismo invoca lo normado por el artículo 911° del Código Civil, el cual establece que la posesión precaria es la que se ejerce sin título alguno o cuando el que tenía ha fenecido, estando en dichos fundamentos ampara la demanda interpuesta por la parte demandante.-
2. Como se puede apreciar del proceso materia de apelación, en la Audiencia de Saneamiento Procesal y Fijación de Puntos Controvertidos, se estableció como puntos de esta Litis los siguientes: determinar si el demandado se encuentra ejerciendo posesión en forma precaria del inmueble materia de Litis, es decir, posee sin título alguno o si el que tenía feneció.-
3. Es sobre dicho punto que radica el presente conflicto de intereses, pero el magistrado al emitir la sentencia materia de apelación, los fundamentos esgrimidos en ella, no guardan conexión lógica con el punto controvertido; asimismo se aprecia que existe una apreciación equivocada del Aquo, en cuanto a los fundamentos de una posesión precaria y los considerandos expuestos en la misma, con los fundamentos facticos y los medios probatorios presentados por la parte demandada en su escrito de contestación de demanda; más aún, que los fundamentos expuestos en esta resolución, no reflejan una adecuada valoración de los medios probatorios obrantes en autos, lo que ha conllevado que el magistrado ampare erróneamente esta sentencia, toda vez que no se dio el verdadero valor probatorio documento al presentado por esta parte (el cual contiene un contrato

de compraventa otorgado por los mismos vendedores que le transfirieron la propiedad al demandante, que data del año 2004), el cual le otorga al demandado o a su conyugue (Martha Beatriz Padilla Vilcachagua, quien es hija de los vendedores) el título correspondiente, hecho que no se fundamentó como se aprecia en la propia sentencia.-

DEL PROCESO DE DESALOJO POR OCUPANTE PRECARIO.-

4. Como se sabe, conforme al Código vigente de 1984, la posesión es el ejercicio factico de uno o más poderes inherentes a la propiedad, los cuales están señalados en el art. 896, con prescindencia de si se posee o no con *animus dominio* de cualquier elemento intencional. Es suficiente el ejercicio factico del uso o disfrute para que exista posesión. La posesión puede ser legítima o ilegítima, según que sea conforme o contraria al derecho. A su vez la posesión ilegítima puede ser de buena o mala fe. Conforme al art. 906, la posesión ilegítima es de buena fe cuando el poseedor cree en su legitimidad por ignorancia o error de hecho o de Derecho sobre el vicio (causales de nulidad y anulabilidad) que inválida su título.

Para el derecho peruano, que sigue la teoría objetiva de la posesión; *precario* es el poseedor que conforme al art. 896 ejerce de hecho uno o más poderes inherentes a la propiedad, enumerados en el art. 923, de manera que al tiempo de interposición de la demanda no cuenta con título alguno o el que tenía ha fenecido conforme lo señala el numeral 911 de nuestro ordenamiento civil.-

5. Con respecto al contrato de compraventa suscrito entre ambas partes podemos señalar en forma categórica que este *si constituye un título*, pues como se advierte de autos, el vendedor que transfirió por medio de compraventa la propiedad a ambas partes (demandante y demandado) son las mismas personas, que en la sentencia han sido llamados “terceros” cuando de ambos medios probatorios se colige que se trata de las mismas personas, que aparecen en el Registro de Predios correspondiente como los propietarios del bien materia de Litis en su determinado momento. Por ello, la doctrina ha establecido el significado de lo que es título:

“El título es el hecho o acto jurídico (la apropiación de un res nullius, la accesión, un contrato, un testamento, un anticipo de herencia, etc) en virtud del cual se invoca una determinada calidad jurídica, por ejemplo el poseedor hace referencia a su calidad de propietario, arrendatario, comodatario, usufructuario, usuario, habitante. En otros términos, el poseedor con título es poseedor con derecho y el poseedor sin título es poseedor sin derecho. El título confiere el derecho para poseer. Por ejemplo un contrato (título) de compraventa, arrendamiento, comodato, deposito, usufructo, confiere al comprador, arrendatario, comodatario, depositario, usufructuario, el derecho de poseer el bien objeto del contrato”

6. Si como es el caso de autos, el demandado posee un bien de facto, sin título, o sea, sin que el titular del derecho real le haya transferido la propiedad (los denominados terceros que son los suegros de este, padres de su esposa y vendedores en el acto jurídico de compraventa de la parte demandante), este (el demandante) no puede valerse del proceso de desalojo por ocupante precario para que se le restituya el bien. Porque en este tipo de procesos se ve solamente el derecho real de posesión mas no la propiedad.-

La corte Suprema ha resuelto: CAS N° 2459-2002-LA LIBERTAD. “en el proceso de desalojo por ocupación precaria el objeto de la pretensión consiste en determinar si la emplazada no tiene título ara ejercer la posesión del bien sub-judice o si el que tiene a fenecido. La demandada deberá probar, como lo exige el art. 196 del CPC, que posee el inmueble bajo un título eficaz que dilucide la pretensión demandada”.-

LIMITACION DE MEDIOS PROBATORIOS.-

7. En el proceso de desalojo por ocupante precario, lo único que se debate es **si el demandado no tiene título o el que tenía ha fenecido. En el proceso sumario de desalojo no se puede dilucidar sobre el mejor derecho a poseer o sobre el mejor derecho de propiedad, ni sobre la validez o invalidez del título del demandado.** Si surge esta discusión el Juez dictara una sentencia inhibitoria, declarando improcedente la demanda, a fin de que el actor haga valer su derecho conforme a ley, tal como lo debió hacer el magistrado en la sentencia materia de impugnación; debiendo ser otra la vía de accionar correcta, como puede ser en una acción reivindicatoria o de mejor derecho de propiedad o de mejor derecho de posesión, según el caso.-

8. Con respecto a la oponibilidad del derecho inscrito del demandante debo precisar que esta apreciación es errada, y no debe ser fundamento de una sentencia por desalojo precario; toda vez que, si el derecho de una de las partes está inscrito, el contenido de la inscripción, conforme al art. 2013, se presume cierto y produce todos sus efectos en tanto no se verifique o declare judicialmente su invalidez, en un proceso distinto al sumarísimo de desalojo por ocupante precario, y no se puede señalar que el contrato de compraventa no opone derecho reales al derecho inscrito por parte del demandante, fundamento que de aplicación a otro tipo de proceso.

9. Por ello en el presente proceso se debe establecer y solo debe versar en concluir lo siguiente: **Si el demandante es el propietario debe acreditar su título de propiedad sobre el bien y todas sus partes integrantes (como son las edificaciones, plantaciones, etc.), correspondiendo al demandado probar que la posesión que ostenta se ampara en un título justificativo para poseer, es decir, demostrar que no es precario. Hecho que se ha acreditado en autos, toda vez que el demandado si acredito que también tiene la calidad de propietario, con el contacto de compraventa adjuntado en la demanda; por lo contrario el Aquo ha manifestado que dicho contrato no le produce certeza porque no está aparejado con otro documento que le de sustento probatorio del mismo; hecho que demuestra la existencia del mismo, del cumplimiento de todos los elementos de validez del acto jurídico, tal como lo refiere el propio Notario Público; por consiguiente está comprobado la existencia del mismo; hecho que no lo ha valorado debidamente el Aquo; en el supuesto negado, que no sea un título legitimo como señala el magistrado eso no quiere decir que deje de serlo; por consiguiente la condición de mi patrocinado no es el de precario, por lo que la demanda de desalojo es improcedente.**

Por consiguiente, la manera como el demandante ha adquirido la propiedad y la manera como se llevó a cabo el acto jurídico, como es el caso que posterior a esta venta me envían las partes una carta notarial donde firma el vendedor Fausto Padilla, cuando un mes anterior no podía firmar por encontrarse impedido, existiendo un tema negocial y de valides de acto jurídico, que no se puede cuestionar en esta vía procedimental, sino en la vía correspondiente.-

10. **En conclusión:** en el proceso sumarísimo de Desalojo no se discute ni delibera sobre el derecho de propiedad u otro derecho real, sino solamente si el demandado posee o no con título. La propiedad no está protegida con el proceso de desalojo, sino con la acción reivindicatoria o la de mejor derecho de propiedad. Al respecto la Corte Suprema ha resuelto:
- a. CAS. 1667-97. *Cuando en el proceso de desalojo el demandante y el demandado acrediten tener título de propiedad sobre el bien materia de litigio, mientras no se elimine dicha incertidumbre, siguiendo el procedimiento idóneo que la ley prevé y que no es el proceso de desalojo, la parte emplazada no puede ser considerada como precaria.-*
 - b. CAS. 871-95-Lima, si bien la demandante tiene título inscrito en los Registros Públicos y ello acredita su derecho de propiedad, para que proceda la demanda de desalojo por ocupación precaria se requiere, además que el demandado posea sin título alguno. Si tanto la parte actora como la demandada cuentan con título de propiedad, por haber transferido el vendedor a dos personas distintas el mismo inmueble, la causa no se puede tramitar en un proceso de desalojo de tramitación sumarísima, en el que se pretende la desocupación excluyendo toda discusión sobre la propiedad. En el proceso de desalojo no se decide el mejor derecho de propiedad, sino solamente si el demandado posee o no con título.-
 - c. CAS. 2928-98-LALIBERTAD. Frente a la alegación del emplazado en el sentido de poseer el bien en virtud de un contrato privado de compraventa (al que denomina promesa) habiendo cancelado el íntegro del precio del bien objeto de la transferencia, es decir, que ostenta un título en el que sustenta su posesión, lo que es reconocido por las instancias de mérito, las que, sin embargo, señalan que tal título no otorga derecho de posesión al recurrente por haber sido otorgado por una persona que no ostenta la propiedad sobre el bien materia de Litis, por tanto, no se trata de justo título. Tal aseveración constituye un error de interpretación de la norma contenida en el art. 911 del CC., ya que está en ningún momento establece que la condición de precario desaparece con la existencia de justo título, y en todo caso, lo que las instancias de mérito han concluido es que la posesión ejercida por el demandado es ilegítima, por ello no implica que tal posesión tenga la calidad precaria, además de que en un proceso sumarísimo no se puede discutir la validez o no de un título. En consecuencia, al tener el recurrente un título en el que ampara su posesión, cuya validez o no es objeto de discusión en el proceso, no puede ser considerado como precario, lo que implica que la Sala de Revisión ha efectuado una errónea interpretación de la norma contenida en el art. 911 del C.C.-
 - d. CAS. 1521-2002. El Tribunal precisa que en la posesión ilegítima existe un título pero adolece de un defecto formal o de fondo y en la posesión precaria no existe título alguno, hecho que conduce a determinar que la posesión ilegítima no puede ser equiparada a la posesión precaria, en consecuencia lo resuelto por el colegiado superior, deviene en incongruente pues los razonamientos de las partes no se remiten a la posesión ilegítima,

sino que se sustenta en la invalidez del título de quien detenta la posesión; por lo que coexistiendo un título de propiedad inscrito en los registros públicos a favor del demandante y una escritura pública de compraventa a favor del demandado, documentos que indistintamente procuran acreditar la titularidad del bien sub materia a favor de las partes procesales, la controversia no puede ser ventilada en un proceso de desalojo por ocupación precaria de tramitación corta, sino en un proceso de tramitación más lata, es decir, en un proceso de mejor derecho de propiedad, debiendo declararse improcedente la demanda de desalojo.-

Por todas estas consideración, y por los fundamentos expuesto son habiéndose acreditado la calidad de precario del demandado, en autos se ha probado que esta parte apelante esta premunido de título merced al cual ejerce la posesión, si bien no es necesario que acredite su validez o eficacia, situaciones que solo pueden ser discutidas en la vía correspondiente; por consiguiente nuestra apelación debe ser amparada por los fundamentos expuestos.-

19. RESOLUCION DEL ADQUEM.-

En la fecha de diecinueve de junio del dos mil doce, la TERCERA SALA CIVIL de la CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE LIMA, emite la RESOLUCION en donde se REVOCA LA SENTENCIA contenida en la RESOLUCION Número Ocho de fecha 30 de septiembre del 2011 que declaro FUNDADA LA DEMANDA POR DESALOJO POR OCUPACION PRECARIA.-

Siendo los fundamentos los siguientes:

I. PARTE EXPOSITIVA.-

1. RESOLUCION APELADA.-

Mediante SENTENCIA contenida en la Resolución Número **Ocho** de fecha 30 de septiembre del 2011 obrante de fojas 164 a 167 el Trigésimo Juzgado Especializado de Lima declaró Fundada la demanda de desalojo por ocupante precario interpuesta por Herbert Héctor Brocos Arroyo y Norma Chachita Rojas Bejarano contra Juan Alfredo Sandoval Campoverde.-

2. APELACION.-

Mediante escrito de fecha 26 de octubre del 2011 obrante de fojas 211 a 216 el demandado Juan Alfredo Sandoval Campoverde interpuso apelación contra la sentencia antes referida, señalando básicamente, que:

- En el presente proceso, en la Audiencia de Saneamiento Procesal se estableció como puntos controvertidos de esta Litis determinar si el demandado se encuentra ejercitando posesión en forma precaria del inmueble materia de Litis, es decir, posee sin título alguno o si el que tenía feneció.
- La sentencia subida en grado de apelación no guarda conexión lógica entre el punto controvertido, los fundamentos facticos y los medios probatorios presentados por la parte demandada en su escrito de contestación de demanda; más aún; que los fundamentos expuestos no refleja una adecuada valoración de los medios probatorios obrante en autos, lo que ha conllevado que el Magistrado ampare erróneamente como fundamentos de la

sentencia, toda vez que no se dio el verdadero valor probatorio presentado por el demandado, que consiste en un contrato de compra venta otorgado por los mismos vendedores que le transfirieron la propiedad al demandante que data del año 2004, el cual le otorgó al demandado el título correspondiente, hecho que no ha sucedido como, se aprecia en la propia sentencia.-

- El contrato de compra venta suscrito entre ambas partes constituye un título que señala a los demandados como propietarios del bien sub Litis por cuanto compraron el bien de quienes aparecían como titulares en los registros Públicos.-
- Se tenga en cuenta la casación N° 2459-2002-LA LIBERTAD, CASACION N° 1667-1997; CASACION N° 871-4995-LIMA; CASACION N° 2928-19998-LA LIBERTAD Y CASACION N° 1521-2002.-

II. PARTE CONSIDERATIVA.-

1. Al tratarse el presente proceso uno de Desalojo por ocupación precaria¹, resulta oportuno anotar que el artículo 586° del Código Procesal Civil señala que en el proceso de desalojo: *“Pueden demandar: el propietario, el arrendador, el administrador y todo aquel que, salvo lo dispuesto en el Artículo 598°, considere tener derecho a la restitución de un predio. Pueden ser demandados: el arrendatario, el sub-arrendatario, el precario o cualquier otra persona a quien le es exigible la restitución”*. En este sentido, se debe tener en cuenta que para su interposición no necesariamente se requiere tener la calidad de propietario puesto que la restitución del bien alegando dicha titularidad y ejercer los poderes propios que emana de ella se deberá discutir en la vía pertinente.-
2. En este orden de ideas, tenemos que el artículo 911° del Código Civil establece que: *“la posesión precaria es aquella que se ejerce sin título alguno o cuando el que se tenía ha fenecido”*; por consiguiente, podemos señalar que para amparar la pretensión de desalojo por ocupación precaria debe de acreditarse la posesión sin título alguno o que este haya fenecido; mientras que; para la desestimación de la acción la parte demandada debe alegar y acreditar tener título vigente que justifique la posesión que ejerce sobre el bien, esto es, la parte emplazada tiene la carga de probar la existencia de algún título que justifique su posesión; debiendo entenderse por título no solo un negocio jurídico sino también una titularidad que puede emanar de la ley que le conceda la calidad de tal.-
3. En el presente caso, se advierte del escrito de demanda del 28 de enero del 2011 subsanada por los escritos de fecha 04 de febrero de 2011 y 31 de marzo del mismo año que los demandantes Herbert Héctor Broco Arroyo y Norma Chachita Rojas Bejarano interponen la presente demanda de desalojo aduciendo ser propietarios del bien inmueble ubicado en Jirón 03

¹LAMAMORE, Héctor Enrique. “La posesión y la posesión precaria”, Editorial Grijley, Primera Edición. Lima 2007 pp. 203 Al respecto señala el autor que: “No hay posesión precaria cuando se ejerce en virtud de un título legítimo, o con título oponible al que porta el demandante”

de Febrero Manzana 51-B Sub lote 7-A con ingreso por los números 214 y 220 del Pasaje San Pablo y acceso al segundo piso por los N° 855, 857 y 861 del Jirón 03 de febrero de la Urbanización San Pablo, del Distrito de la Victoria conforme al área y medidas perimétricas inscritas en la Partida Electrónica N° 12595142, en cuyo efecto han ofrecido como medio probatorio el Testimonio de Compra Venta de fecha **30 de abril del 2010** obrante de fojas 5 a 7 por el cual los co-demandantes habrían adquirido el bien sub Litis de los señores Fausto Padilla Espinoza y Bertha Vilcachagua Campos de Padilla, asimismo, ofrecen la Partida Electrónica N° 46605861 corrientes a fojas 9 en la que se inscribió el referido contrato de compra venta con fecha 10 de mayo del 2010.

4. No obstante, de la contestación de la demanda del 06 de junio del 2011 obrante de fojas 94 a 99 se aprecia que el demandado Juan Alfredo Sandoval Campoverde aduce-también- ser propietario del bien sub Litis, en cuyo efecto ofrece como medio probatorio el contrato privado de Compra Venta del **09 de febrero del 2004** obrante en autos a fojas 101 celebrado también con los señores Fausto Padilla Espinoza y Bertha Vilcachagua Campos de Padilla quienes habrían transferido el bien sub Litis al emplazado, con fecha anterior a la de los demandantes.-
5. Siendo ellos así y estando a lo expuesto en el según considerando de esta resolución es posible afirmar que atendiendo a la naturaleza sumarísima de este tipo de proceso –en que el debate probatorio es limitado– en el caso que nos ocupa no es posible determinar si el demandado debe restituir el bien al demandante, toda vez que para justificar la posesión que ostenta sobre el bien sub Litis ha presentado el contrato de compra venta antes descrito; pues para amparar una demanda de Desalojo no debe existir título alguno o el que se tenía ha fenecido y no más bien que los documentos con los que se alegue titularidades se encuentren cuestionados y no permitan establecer de forma indubitable que el emplazado no tenga título suficiente para poseer; de ello se colige, que en la causa que os ocupa no es posible emitir un pronunciamiento sobre el fondo, en tanto los efectos del documento del demandado no sea enervado por el pronunciamiento judicial respectivo por la vía procedimental que corresponde más aún si consideramos el título que aduce el demandado y con el cual justificaría la posesión del mismo, es de fecha cierta como se aprecia del documento que en copia autenticada obra fojas 101, circunstancia esta que hace que la demanda por ahora no puede prosperar.-

CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE LIMA
TERCERA SALA CIVIL

CRÓNICA
TERCERA SALA CIVIL DE LIMA
Resolución 06 JUN 2012
Fecha: 28 JUN 2012

255

Doracelis Rivas

EXPEDIENTE NÚMERO: 1996-2011 - 0-1801-JR-CI- 33

RESOLUCIÓN NÚMERO 06 - II
Lima, diecinueve de junio
del año dos mil doce.-

VISTOS; interviniendo como Ponente el señor
Rívera Quispe; conforme a lo establecido en el artículo 12° de la Ley Orgánica del Poder
Judicial.

I. PARTE EXPOSITIVA

1. Resolución Apelada

Mediante SENTENCIA contenida en la Resolución Número Ocho de fecha 30 de septiembre del 2011 obrante de fojas 164-a 187 el Trigésimo Tercer Juzgado Especializado de Lima declaró Fundada la demanda de desalojo por ocupante precario interpuesta por Herbert Hector Brocos Arroyo y Norma Chachita Rojas Bejarano contra Juan Alfredo Sandoval Campoverde.

2. Apelación

Mediante escrito de fecha 26 de octubre del 2011 obrante de foja 211 a 216 el demandado Juan Alfredo Sandoval Campoverde interpuso apelación contra la sentencia antes referida, señalando básicamente, que:

- En el presente proceso, en la Audiencia de Saneamiento Procesal se estableció como puntos controvertidos de esta litis determinar si el demandado se encuentra ejercitando posesión en forma precaria del inmueble materia de litis, es decir, posee sin título alguno o si el que tenía feneció.
- La sentencia subida en grado de apelación no guarda conexión lógica entre el punto controvertido, los fundamentos fácticos y los medios probatorios presentados por la parte demandada en su escrito de contestación de demanda; más aún; que los fundamentos expuestos no refleja una adecuada valoración de los medios probatorios obrante en autos, lo que ha conllevado que el Magistrado ampare erróneamente como fundamentos de la sentencia, toda vez, que no se dio el veredado valor probatorio presentado por el demandado, que consiste en un contrato de compra venta otorgado por los mismos vendedores que le transfirieron la propiedad al demandante que data del año 2004, el cual le otorgó al demandado el título correspondiente, hecho que no ha sucedido como se aprecia en la propia sentencia.

El contrato de compra venta suscrito entre ambas partes constituye un título que señala a los demandados como propietarios del bien sub litis por cuanto compraron el bien de quienes aparecían como titulares en los registros públicos.

PODER JUDICIAL

Zoila B. Chávez Cáceres

ZOILA B. CHÁVEZ CÁCERES
SECRETARIA
Tercera Sala Civil
CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE LIMA

- Se tenga en cuenta la casación N° 2459- 2002- la libertad, Casación N.° 1667- 1997; Casación N.° 871- 4995 – Lima Casación N.° 2928- 19998- La Libertad y Casación N.° 1521 – 2002.

II. PARTE CONSIDERATIVA

1.- Al tratarse el presente proceso uno de Desalojo por ocupación precaria,¹ resulta oportuno anotar que el artículo 586° del Código Procesal Civil señala que en el proceso de desalojo: "Pueden demandar: el propietario, el arrendador, el administrador y todo aquel que, salvo lo dispuesto en el Artículo 595°, considere tener derecho a la restitución de un predio. Pueden ser demandados: el arrendatario, el sub-arrendatario, el precario o cualquier otra persona a quien le es exigible la restitución". En este sentido, se debe tener en cuenta que para su interposición no necesariamente se requiere tener la calidad de propietario puesto que la restitución del bien alegando dicha titularidad y ejercer los poderes propios que emana de ella se deberá discutir en la vía pertinente.

2° En este orden ideas, tenemos que el artículo 911° del Código Civil establece que: " la posesión precaria es aquella que se ejerce sin título alguno o cuando al que se tenía ha fenecido"; por consiguiente, podemos señalar que para amparar la pretensión de desalojo por ocupación precaria debe acreditarse la posesión sin título alguno o que éste haya fenecido; mientras que, para la desestimación de la acción la parte demandada debe alegar y acreditar tener título vigente que justifique la posesión que ejerce sobre el bien, esto es, la parte emplazada tiene la carga de probar la existencia de algún título que justifique su posesión; debiendo entenderse por título no sólo un negocio jurídico sino también una titularidad que puede emanar de la ley que le conceda la calidad de tal.

3.- En el presente caso, se advierte del escrito de demanda del 28 de enero de 2011 subsanada por los escritos de fecha 04 de febrero de 2011, y 31 de marzo del mismo año que los demandantes Herbert Héctor Broco Arroyo y Norma Chachita Rojas Bejarano interponen la presente demanda de desalojo aduciendo ser propietarios del bien inmueble ubicado en Jirón 03 de febrero Manzana 51 – B Sub Lote 7- A con ingreso por los números 214 y 220 del Pasaje San Pablo y acceso al segundo piso por los N.° 855, 857 y 861 del Jirón 03 de febrero de la Urbanización San Pablo, del Distrito de la Victoria conforme al área y medidas perimétricas inscritas en la Partida Electrónica N.° 12595142, en cuyo efecto han ofrecido como medio probatorio el Testimonio de Compra Venta de fecha 30 de abril del 2010 obrante de fojas 5 a 7 por el cual los demandantes habrían adquirido el bien sub litis de los señores Fausto Pacilla Espinoza y Bertha Vilcachagua Campos de Padilla, asimismo, ofrecen la Partida Electrónica N° 46605861 corrientes a fojas 9 en la que se inscribió el referido contrato de compra venta con fecha 10 de mayo del 2010.

4.- No obstante, de la contestación de la demanda del 06 de junio de 2011 obrante de fojas 94 a 99 se aprecia que el demandado Juan Alfredo Sandoval Campoverde aduce – también- ser propietario del bien sub litis, en cuyo efecto ofrece como medio probatorio el contrato privado de Compra Venta del 09 de febrero del 2004 obrante en autos a fojas 101 celebrado también con los señores Fausto Padilla Espinoza y Bertha Vilcachagua Campos de Padilla quienes habrían transferido el bien sub litis al emplazado, con fecha anterior a la de los demandantes.

¹ LAMA MORE Héctor Enrique. "La posesión y la posesión precaria", Editorial Grijley, Primera Edición. Lima 2007 pp. 203 AL respecto señala el autor que: "No hay posesión precaria cuando se ejerce en virtud de un título legítimo, o con título oponible al que porte el demandante" (sic).

FOYER SOCIAL

FOYER SOCIAL

3
256
Documentos
inmateriales

5.- Siendo ello así y estando a lo expuesto en el segundo considerando de esta resolución es posible afirmar que atendiendo a la naturaleza sumarísima de este tipo de proceso - en que el debate probatorio es limitado - en el caso que nos ocupa no es posible determinar si el demandado debe restituir el bien al demandante, toda vez, que para justificar la posesión que ostenta sobre el bien sub litis ha presentado el contrato de compra venta antes descrito; pues para amparar una demanda de Desalojo no debe existir título alguno o el que se tenía ha fenecido y no más bien que los documentos con los que se alegue titularidades se encuentren cuestionados y no permitan establecer de forma indubitable que el emplazado no tenga título suficiente para poseer; de ello se colige, que en la causa que nos ocupa no es posible emitir un pronunciamiento sobre el fondo, en tanto los efectos del documento del demandado no sea enervado por el pronunciamiento judicial respectivo por la vía procedimental que corresponde más aún si consideramos el título que aduce el demandado y con el cual justificaría la posesión del mismo, es de fecha cierta como se aprecia del documento que en copia autenticada obra a fojas 101, circunstancia esta que hace que la demanda por ahora no puede prosperar.

III. PARTE RESOLUTIVA

Por los fundamentos expuestos: REVOCARON la SENTENCIA contenida en la Resolución Número Ocho de fecha 30 de septiembre del 2011 obrante de fojas 164 a 167 mediante la cual el Trigésimo Tercer Juzgado Especializado de Lima declaró FUNDADA la demanda de Desalojo por ocupante precario interpuesta por Herbert Héctor Brocos Arroyo y Norma Chachila Rojas Bejaran; y REFORMADOLA la declararon IMPROCEDENTE; dejando a salvo el derecho de los demandantes para que lo hagan valer en la forma y modo de ley; sin costos ni costas; y los devolvieron.- En los seguidos por Herbert Hector Brocos Arroyo y Norma Chachila Rojas Bejarano contra Juan Alfredo Sancoval Campoverde sobre desalojo.
ARQJ yspm


RIVERA QUISPE


UBILLUS FORTINI


AMPUDIA HERRERA

PODER JUDICIAL

ZOILA B. CHÁVEZ CACERES
SECRETARIA
Tercera Sala Civil
CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE LIMA

03 JUL 2012

11
07
03

20. RECURSO DE CASACION.-

El 01 de agosto del 2012, se presenta el representante legal de los demandantes presentando un escrito fundamentando su recurso de casación, bajo el petitorio que es sustentada en base a la INFRACCION NORMATIVA; dando cumplimiento de los artículos 387 y 388 del Código Procesal Civil.-

- a. CUMPLIMIENTO DE REQUISITOS DE ADMISIBILIDAD (ARTICULO 387 DEL CODIGO ADJETIVO):
 1. La sentencia impugnada ha sido expedida por la Tercera Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima, la misma que, como Órgano de Segundo Grado, está poniendo fin al proceso.-
 2. El recurso de casación lo estamos interponiendo ante el Órgano Jurisdiccional que expidió la resolución impugnada.
 3. El recurso está siendo presentado dentro del plazo de 10 días, contados desde el día siguiente de la notificación de la resolución impugnada.-
- b. CUMPLIMIENTO DE REQUISITOS DE PROCEDENCIA (ARTICULO 388 DEL CODIGO ADJETIVO).-
 1. PRIMER REQUISITO:

La sentencia de Primera Instancia fue favorable a los recurrentes, motivo por el cual no hubo necesidad de interponer recurso de apelación.-

2. SEGUNDO REQUISITO:

Descripción clara y precisa de la infracción normativa:

1. A fin de determinar la infracción normativa existente cabe precisar **que como PRIMER FUNDAMENTO de la sentencia cuestionada, que de conformidad con el artículo 568 del Código Procesal Civil que señala que en el proceso de desalojo: “Pueden demandar: el propietario, el arrendador, el administrador y todo aquel que, salvo lo dispuesto en el artículo 598, considere tener derecho a la restitución de un predio. Pueden ser demandados: el arrendatario, el sub arrendatario, el precario o cualquier otra persona a quien le es exigible la restitución” AGREGA ADEMÁS: “(...) En ese sentido debe tenerse en cuenta que para su interposición no necesariamente se requiere tener la calidad de propietario puesto que la restitución del bien alegando dicha titularidad y ejercer los poderes propios que emana de ella se deberá discutir en la vía pertinente”.**

A partir del glosado considerando se da inicio a la infracción normativa, se manifiesta, conforme al siguiente análisis:

- El propio artículo 568 del Código Adjetivo faculta AL PROPIETARIO a interponer demanda de DESALOJO POR OCUPANTE PRECARIO, y el hecho que los recurrentes hayan manifestado ser propietario del bien materia de desalojo y expresado su inscripción en el Registro de Propiedad Inmueble de Lima, NO IMPLICA EN MODO ALGUNO QUE ESTEMOS ALEGANDO DERECHO DE PROPIEDAD.-
- El haber expresado ser PROPIETARIOS del bien inmueble acompañado a la demanda nuestro contrato de compraventa

contenido en la escritura pública de fecha 30 de abril de 2010, extendida ante notario Isac Higa Nakamura e inscrito en la Partida N° 46605861, así como la independización de dicho predio en la Partida 12595142 del Registro de Propiedad Inmueble de Lima, LO HEMOS HECHO CON LA UNICA FINALIDAD DE ACREDITAR LEGITIMIDAD E INTERES APARA OBRAR, NO ASI PARA DISCUTIR NUESTRO DERECHO DE PROPIEDAD, PUESTO QUE NUESTRO DERECHO DE PROPIEDAD NO ES MATERIA DE CONTROVERSIA JUDICIAL NI ES ESTE NI EN OTROS PROCESOS.-

- En consecuencia, ustedes, señores magistrados han infringido el artículo 568 del Código Procesal Civil, en la medida que están restringiendo la posibilidad que los PROPIETARIOS puedan demandar DESALOJO por OCUPANTE PRECARO, contrariamente a lo establecido de manera expresa por la norma.
- Por otro lado, hemos acreditado en autos tener interés y legitimidad para solicitar la restitución del predio materia de desalojo, dada nuestra condición de *propietarios* del bien, conforme a nuestro contrato de compraventa contenido en la escritura pública de fecha 30 de abril de 2010, extendida ante notario Isac Higa Nakamura e inscrito en la Partida N° 46605861, así como la independización de dicho predio en la Partida 12595142 del Registro de Propiedad Inmueble de Lima.-

2. De la misma forma se ha infringido el artículo 911 del Código Civil, en el segundo CONSIDERANDO de la resolución materia de casación, el cual señala: *“en ese orden de ideas, tenemos que el artículo 911 del Código Civil establece que: “la ocupación precaria es aquella que se ejerce sin título alguno o cuando el que tenía ha fenecido”; por consiguiente, debemos señalar que para amparar la pretensión de desalojo por ocupación precaria debe acreditarse la posesión sin título alguno o que este haya fenecido; mientras que para la desestimación de la acción la parte demandada debe alegar y acreditar tener TITULO VIGENTE que justifique la posesión que ejerce sobre el bien, esto es, la parte demandada tiene la carga de probar la existencia de algún título que justifique su posesión; debiendo entender por título no solo un negocio jurídico sino también titularidad que puede emanar de la ley que le conceda tal calidad”*

Ustedes señores Vocales han señalado claramente” (...) que para la desestimación de la acción la parte demandada debe alegar y acreditar tener TITULO VIGENTE que justifique la posesión que ejerce sobre el bien (...)”; ello lo han señalado interpretando y aplicando el artículo 911 del Código Civil; sin embargo, en el caso de autos, sin que exista TITULO VIGENTE que justifique la posesión a favor del demandado, LA SALA ha revocado la sentencia y desestimado mi demanda.-

Por el contrario, está demostrado en autos que el demandado recurrió a una serie de mentiras y para distraer la atención de los magistrados y dilatar innecesariamente el tramite regular del proceso.-

Así tenemos:

En el punto 1 de los fundamentos de hecho del escrito de CONTESTACION A LA DEMANDA, el demandado afirma falsamente: “(...)los demandantes pretenden despojarme del inmueble que vengo ocupando en mi calidad de propietario el cual se encuentra ubicado en la dirección señalada en el exordio de la demanda, dicha posesión la vengo ejerciendo en forma absoluta desde el año de 1993, en compañía de mi familia, señalando que con fecha 21 de abril de 1993, adquirí esta propiedad ubicada en el Jirón Tres de Febrero N° 855-857-861, y con frente también con el pasaje San Pablo 214-220 distrito de la Victoria, de su primigenia propietaria UNION ISRAELITA DEL PERU, por un valor de \$22.500.00 Dólares Americanos, suma que cancele íntegramente a nombre de mis suegros Fausto Padilla Espinoza y Bertha Vilcachagua Campos (...)”.-

Dicha argumentación quedo completamente desacreditada y desvirtuada por lo siguiente:

- El recurrente adquirió el inmueble materia de desalojo mediante contrato de compraventa contenido en la escritura pública de fecha 30 de abril de 2010 celebrado con los señores **FAUSTO PADILLA ESPINOZA Y BERTHA VILCACHAGUA CAMPOS**, quienes a su vez lo habían adquirido de su anterior propietaria la UNION ISRAELITA DEL PERU mediante **contrato de compraventa de fecha 20 de enero de 1992**, elevado a escritura pública el 21 de abril de 1993, ante la notaria Jorge Orihuela Iberico.-
- Es decir, el citado inmueble no fue adquirido por **Fausto Padilla Espinoza y Bertha Vilcachagua Campos** en el año 1993, **sino en el año 1992**; además fue durante el año 1992 que pago en la forma establecida en la CLAUSULA TERCERA de dicho contrato, la misma que glosó a continuación:

TERCERO: *El precio de venta pactado de común acuerdo asciende a la cantidad de US\$ 22.500.00 veintidós mil quinientos dólares de los Estados Unidos de América, que los compradores pagaran a la vendedora de la siguiente manera:*

- US\$ 14.050.00 catorce mil cincuenta dólares americanos de inicial, **a la firma de la presente minuta**, sin más constancia de entrega y recepción del mismo que las firmas puestas al final del presente documentos.-
- El saldo de **US\$ 8.450** (ocho mil cuatrocientos cincuenta dólares americanos) será pagado de la siguiente manera:
- Mil ciento cincuenta dólares americanos el día 20 de febrero de 1992.-
- Mil ciento cincuenta dólares americanos el día 20 de marzo de 1992.-
- Mil ciento cincuenta dólares americanos el día 20 de abril de 1992.-
- Mil ciento cincuenta dólares americanos el día 20 de mayo de 1992.-
- Mil ciento cincuenta dólares americanos el día 20 de junio de 1992.-
- Mil ciento cincuenta dólares americanos el día 20 de julio de 1992.-
- Mil quinientos cincuenta dólares americanos el día 20 de agosto de 1992.-

Finalmente, la fecha del contrato de compraventa transcrito en la citada escritura pública es de fecha 20 de enero de 1992, la que acredita la adquisición de bien por parte de quienes me transfirieron la propiedad.-

3. Del mismo modo, está demostrada la falsedad del siguiente argumento: En el punto 2 del escrito de contestación de demanda, el demandado se atribuye falsamente: *“Este hecho nos permitió inscribirnos como propietarios ante la Municipalidad Distrital de La Victoria, la cual nos asignó como Condigo de Contribuyente el número 0018152, con el cual hemos venido pagando los impuestos y arbitrios municipales (...).”*

Al respecto debemos señalar:

- **El código de contribuyente 0018152, ES UN NUMERO FALSO.**
 - **ES FALSO TAMBIEN** que al demandado le hayan dado un código de contribuyente.-
 - quien por encargo de los señores Fausto Padilla Espinoza y Bertha Vilcachagua Campos, estuvo haciendo los pagos de impuestos en la Municipalidad de la Victoria, fue la señora Martha Beatriz Padilla Vilcachagua, **jamás el demandado**. Además, la indicada señora realizó esos pagos con el código de Contribuyente N° 0018258, no con el que falsamente indica el demandado.
 - La falsedad de dichas afirmaciones esta corroborada con las copias fedateadas que el propio demandado ha adjuntado a su recurso de apelación.
4. Otro argumento falso del demandado lo constituye lo expuesto en el punto 3 del escrito de contestación a la demanda, en el que señala: *“Luego de sostener las coordinaciones necesarias con mis suegros para regularizar la adquisición del inmueble **con fecha 09 de febrero de 2004, celebre un contrato de compraventa con mis suegros, es decir, con los señores Fausto Padilla Espinoza y Bertha Vilcachagua Campos, (...) ratificando de esta manera la adquisición que efectuara el recurrente del inmueble con fecha 21 de abril de 1993. (...).**”*

Respecto de lo cual hemos dejado claramente establecido en autos que el inmueble materia de desalojo lo adquirimos de sus titulares registrales, esto es, de los señores Fausto Padilla Espinoza y Bertha Vilcachagua Campos, conforme a los Principios de Publicidad y de Buena fe registral, previstos en los artículos 2012 y 2014 del Código Civil, por los que nuestra adquisición prevalece y no nos es oponible el apócrifo “contrato” que refiere haber realizado el demandado en el año 2004.-

5. Otros hechos concomitantes que demuestran que el demandado ha recurrido a las inventivas para mantener en la posesión de bien por mayor tiempo, lo demuestra en la medida que a lo largo del proceso ha venido sosteniendo falsamente que el inmueble materia de desalojo lo compro a nombre de sus suegros Fausto Padilla Espinoza y Bertha Vilcachagua

Campos y que por esa adquisición pago el 21 de abril de 1993 la suma de US\$ 22.500.00 (veintidós mil quinientos dólares americanos), lo cual es completamente falso, por cuanto:

- Como ha quedado acreditado el inmueble no fue adquirido por los señores Fausto Padilla y Bertha Campos el 21 de abril de 1993, sino el 20 de enero de 1992 y fue pagado por los compradores en partes, tal como consta en el contrato de compraventa transcrito en la escritura pública extendida ante el notario Jorge Orihuela Ibérico.
- En segundo lugar, en el hipotético caso que el demandado hubiese utilizado a sus suegros para comprar a nombre ellos la propiedad (supuestos testaferros), tenía que haber celebrado con ellos un documento por el cual le reconocieran a él la propiedad del bien, cosa que jamás ha mencionado ni ha acreditado.-
- En tercer lugar, si el demandado hubiese adquirido la propiedad a nombre de sus suegros, NO HUBIESE elaborado un supuesto contrato de compraventa, sino una escritura pública por la cual se declare y establezca la condición de verdadero comprador.-
- En cuarto lugar, en el supuesto que el demandado hubiese celebrado el contrato de compraventa en el año 2004 con los señores Fausto Padilla y Bertha Campos, resulta necesario preguntarse **¿Por qué no declaro esa compra ante la Municipalidad de la Victoria y porque no elevo a escritura pública y la inscribió en registros públicos?-**
- En quinto lugar, en el supuesto que el demandado hubiese utilizado a sus suegros para adquirir el inmueble **¿Qué impedimentos físicos, mentales o legales tenía el demandado para no comprar bienes a su nombre?.**
- En sexto lugar, en el supuesto que el contrato de compraventa del año 2004 fuese cierto **¿Por qué el demandado se obligó a pagar, a la firma de la minuta, la suma de US\$ 10.000.00 (diez mil dólares americanos) por la transferencia del bien, si supuestamente lo había comprado a nombre sus suegros pagando US\$ 22.500.00 (veintidós mil quinientos dólares americanos)?** Ello demuestra que el demandado jamás utilizó a sus suegros en la adquisición del bien, sino que los suegros siempre fueron los propietarios del bien tal como registraron.
- En séptimo lugar, otro hecho que demuestra **la falsedad del contenido** del supuesto “contrato” de compraventa del 2004, **es el precio**; pues es inverosímil creer que los señores Fausto Padilla y Bertha Campos compren un inmueble en US\$ 22.500.00 y años después lo vendan a US\$ 10.000.00, perdiendo casi la mitad de lo que les costó, cuando todos sabemos que comercialmente los inmuebles mejoran sustancialmente su valor con el transcurso del tiempo.-
- Por último, no se ha tomado en consideración lo informado por el señor notario Fernando Medina Raggio, en relación al citado “contrato” que alega el demandado, quien en su carta de fecha del

03 de agosto del 2011 dirigida al demandante, señala puntualmente lo siguiente:

“(...) dicho documento no ha sido elevado a escritura pública, entre otras razones por falta de requisitos formales, etc. (...) Conforme lo indico, el original de dicho documento privado no ha sido elevado a escritura pública, ni tiene firmas certificadas, ni tiene firmas certificadas, ni ha sido redactado, ni autorizado en mi oficio notarial. Por tanto, el original obra en mi depósito y no en mi archivo protocolar, y fue legalizado a solicitud de la parte interesada (...), certificando que la fotocopia guarda absoluta conformidad con el original, sin que esta certificación implique la validez del contenido o de la firmas que aparecen en dicho documento”.

Pues conforme a lo expresado por el señor notario, el documento del demandado no resulta oponible a nuestra titularidad inscrita en registros Públicos.-

3. TERCER REQUISITO.-

Demostración de la incidencia directa de la infracción sobre la decisión impugnada:

La infracción normativa antes sustentada incide directamente sobre la decisión impugnada, pues se ha revocado la sentencia de primera instancia, declarando improcedente la demanda, desviándonos a que recurramos a otra acción donde discutamos el derecho de propiedad, cuando ello no ha sido y no podrá ser materia de discusión judicial, toda vez nuestro derecho de propiedad jamás se ha visto afectado o cuestionado por acción alguna del demandado jamás se ha visto afectado o cuestionado por acción alguna del demandado.-

4. CUARTO REQUISITO:

INDICACION DEL PEDIDO CASATORIO:

Como lo hemos expresado en el petitorio del presente recurso, el pedido casatorio es anulatorio de la sentencia contenida en la resolución N° ocho de fecha 30 de setiembre de 2011 (...); **y REFORMANDOLA declararon IMPROCEDENTE la demanda; dejando a salvo el derecho de los demandantes para que lo hagan valer en la forma y modo de ley**”; a fin de que la Corte Suprema de la Republica, previo estudio y tramite de ley, anule la resolución impugnado y ordene que la Sala Superior emita nuevo pronunciamiento, por haberse incurrido en causal de Infracción Normativa.-



EXPEDIENTE: 01996-2011
 CUADERNO: PRINCIPAL
 SUMILLA: RECURSO
 CASACION



SEÑOR PRESIDENTE DE LA TERCERA SALA CIVIL DE LA CORTE SUPERIOR DE LIMA

HEDBERT HECTOR BROCOS ARROYO y NORMA CHACHITA ROJAS BEJARANO, en los seguidos contra JUAN ALFREDO SANDOVAL CAMPOVERDE, sobre DESALOJO, a usted, atentamente, decimos:

I. PETITORIO:

Que, dentro del plazo de ley, interponemos RECURSO DE CASACION contra la sentencia de vista expedida en autos con fecha 19 de junio de 2012 (Resolución N° 06-II), el mismo que sustentamos en la causal de **INFRACCION NORMATIVA** que incide directamente sobre la decisión impugnada, a fin de que la Corte Suprema de la República, previo estudio y trámite de ley, declare **FUNDADO** nuestro recurso y consecuentemente anule la resolución impugnada y ordene que la Sala Superior emita nuevo pronunciamiento; ello debido a que al dictarse el fallo se han infringido normas materiales y procesales que han producido afectación del debido proceso.

Para efectos del trámite y posterior fallo a dictarse en mérito del presente recurso, cumplimos estrictamente con todos los requisitos de admisibilidad y procedencia, previstos por los artículos 387 y 388 del Código Procesal Civil, respectivamente.

II. CUMPLIMIENTO DE REQUISITOS DE ADMISIBILIDAD (ART. 387 del CPC):

1. La sentencia impugnada ha sido expedida por la Tercera Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima, la misma que, como Órgano de Segundo Grado, está poniendo fin al proceso.
2. El recurso de casación lo estamos interponiendo ante el Órgano Jurisdiccional que expidió la resolución impugnada.



3. El recurso está siendo presentado dentro del plazo de 10 días, contados desde el día siguiente de la notificación de la resolución impugnada.

III. CUMPLIMIENTO DE REQUISITOS DE PROCEDENCIA (ART. 388 DEL CPC):

A. PRIMER REQUISITO:

La sentencia de Primera Instancia fue favorable a los recurrentes, motivo por el cual no hubo necesidad de interponer recurso de apelación.

B. SEGUNDO REQUISITO:

Descripción clara y precisa de la infracción normativa:

1. A fin de determinar la infracción normativa existente cabe precisar que como PRIMER FUNDAMENTO de la sentencia cuestionada, que, de conformidad con el artículo 568 del Código Procesal Civil que señala que en el proceso de desalojo: "Pueden demandar: el propietario, el arrendador, el administrador y todo aquel que, salvo lo dispuesto en el artículo 598, considere tener derecho a la restitución de un predio. Pueden ser demandados: el arrendatario, el sub arrendatario, el precario o cualquier otra persona a quien le es exigible la restitución". Agrega además: "(...) En ese sentido debe tenerse en cuenta que para su interposición no necesariamente se requiera tener la calidad de propietario puesto que la restitución del bien alegando dicha titularidad y ejercer los poderes propios que emana de ella se deberá discutir en la vía pertinente".

A partir del glosado considerando se da inicio a la infracción normativa, de manera manifiesta, conforme al siguiente análisis:

280
Documento
absente

037
7/12/20
28/1
Dominio
Dehectarios

➤ El propio artículo 568 del Código Procesal Civil faculta AL PROPIETARIO a interponer demanda de DESALOJO POR OCUPANTE PRECARIO, y el hecho que los recurrentes hayan manifestados ser propietario del bien materia de desalojo y expresado su inscripción en el Registro de Propiedad Inmueble de Lima, NO IMPLICA EN MODO ALGUNO QUE ESTEMOS ALEGANDO DERECHO DE PROPIEDAD.

➤ El haber expresado ser **propietarios** del bien inmueble y acompañado a la demanda nuestro contrato de compraventa contenido en la escritura pública de fecha 30 de abril de 2010, extendida ante notario Isac Higa Nakamura e inscrito en la Partida N° 46605861, así como la independización de dicho predio en la Partida 12595142 del Registro de Propiedad Inmueble de Lima, LO HEMOS HECHO CON LA ÚNICA FINALIDAD DE ACREDITAR LEGITIMIDAD E INTERES PARA OBRAR, NO ASÍ PARA DISCUTIR NUESTRO DERECHO DE PROPIEDAD, PUESTO QUE NUESTRO DERECHO DE PROPIEDAD NO ES MATERIA DE CONTROVERSIA JUDICIAL NI ES ESTE NI EN OTROS PROCESO.

➤ En consecuencia, los ustedes, señores magistrados han infringido el artículo 568 del Código Procesal Civil, en la medida que están restringiendo la posibilidad que LOS PROPIETARIOS puedan demandar DESALOJO por OCUPANTE PRECARIO, contrariamente a lo establecido de manera expresa por la norma.

➤ Por otro lado, hemos acreditado en autos tener interés y legitimidad para solicitar la restitución del predio materia de desalojo, dada nuestra condición de

propietarios del bien, conforme a nuestro contrato de compraventa contenido en la escritura pública de fecha 30 de abril de 2010, extendida ante notario Isac Higa Nakamura e inscrito en la Partida N° 46605861, así como la independización de dicho predio en la Partida 12595142 del Registro de Propiedad Inmueble de Lima.

2. De la misma forma se ha infringido el artículo 911 del Código Civil, en el segundo CONSIDERANDO de la resolución materia de casación, el cual señala: "En ese orden de ideas, tenemos que el artículo 911 del Código Civil establece que: "La posesión precaria es aquella que se ejerce sin título alguno o cuando el que tenía ha fenecido"; por consiguiente, debemos señalar que para amparar la pretensión de desalojo por ocupación precaria debe acreditarse la posesión sin título alguno o que éste haya fenecido; mientras que para la desestimación de la acción la parte demandada debe alegar y acreditar tener TÍTULO VIGENTE que justifique la posesión que ejerce sobre el bien, esto es, la parte demandada tiene la carga de probar la existencia de algún título que justifique su posesión; debiendo entender por título no sólo un negocio jurídico sino también una titularidad que puede emanar de la ley que le conceda tal calidad".

Ustedes señores Vocales han señalado claramente "(...) que para la desestimación de la acción la parte demandada debe alegar y acreditar tener TÍTULO VIGENTE que justifique la posesión que ejerce sobre el bien (...)"; ello lo han señalado interpretando y aplicando el artículo 911 del Código Civil; sin embargo, en el caso de autos, sin que exista TÍTULO VIGENTE que justifique la posesión a favor del demandado, LA SALA ha revocado la sentencia y desestimado mi demanda.

Por el contrario, está demostrado en autos que el demandado recurrió a una serie de mentiras

y para distraer la atención de los magistrados y dilatar innecesariamente el trámite regular del proceso.

Así tenemos:

En el punto 1 de los fundamentos de hecho del escrito de CONTESTACIÓN A LA DEMANDA, el demandado afirma falsamente: "(...) Los demandantes pretenden despojarme del inmueble que vengo ocupando en mi calidad de propietario el cual se encuentra ubicado en la dirección en la dirección señalada en el exordio de la demanda, dicha posesión la vengo ejerciendo en forma absoluta desde el año de 1993, en compañía de mi familia, señalando que con fecha 21 de abril de 1993, adquirí esta propiedad ubicada en el Jirón Tres de Febrero N° 855-857-861, y con frente también con el pasaje San Pablo 214-220 distrito de La Victoria, de su primigenia propietaria UNIÓN ISRAELITA DEL PERU, por un valor de \$ 22,500.00 Dólares Americanos, suma que cancelé íntegramente a nombre de mis suegros Fausto Padilla Espinoza y Bertha Vilcachagua Campos (...)".

Dicha argumentación quedó completamente desacreditada y desvirtuada por lo siguiente:

- El recurrente adquirió el inmueble materia de desalojo mediante contrato de compraventa contenido en la escritura pública de fecha 30 de abril de 2010, celebrado con los señores **Fausto Padilla Espinoza y Bertha Vilcachagua Campos**, quienes a su vez lo habían adquirido de su anterior propietaria la UNIÓN ISRAELITA DEL PERU mediante **contrato de compraventa de fecha 20 de enero de 1992**, elevado a escritura pública el 21 de abril de 1993, ante la notaría Jorge Orinuela Iberico.
- Es decir, el citado inmueble no fue adquirido por **Fausto Padilla Espinoza y**

03
1993

983

Documento
destruido

Bertha Vilcachagua Campos en el año 1993, sino en el año 1992; además fue durante el año 1992 que pagó en la forma establecida en la CLAUSULA TERCERA de dicho contrato, la misma que glosa a continuación:

"TERCERO: El precio de venta pactado de común acuerdo asciende a la cantidad de US\$ 22,500.00 (veintidós mil quinientos y 00/100 dólares de los Estados Unidos de América) que los compradores pagarán a la vendedora de la siguiente manera:

US \$ 14,050.00 (catorce mil cincuenta y 00/100 dólares de los Estados Unidos de América), de inicial, a la firma de la presente minuta, sin más constancia de entrega y recepción del mismo que las firmas puestas al final del presente documentos.

El saldo de US\$ 8,450.00 (ocho mil cuatrocientos cincuenta y 00/100 dólares de los Estados Unidos de América) será pagado de la siguiente manera:

US\$ 1,150.00 (mil ciento cincuenta y 00/100 dólares de los Estados Unidos de América) el día 20 de febrero de 1992.

US\$ 1,150.00 (mil ciento cincuenta y 00/100 dólares de los Estados Unidos de América) el día 20 de marzo de 1992.

US\$ 1,150.00 (mil ciento cincuenta y 00/100 dólares de los Estados Unidos de América) el día 20 de abril de 1992.

US\$ 1,150.00 (mil ciento cincuenta y 00/100 dólares de los Estados Unidos de América) el día 20 de mayo de 1992.

US\$ 1,150.00 (mil ciento cincuenta y 00/100 dólares de

0.0
28
Documentos
Valentín

los Estados Unidos de América)
 el día 20 de junio de 1992.
 US\$ 1,150.00 (mil ciento
 cincuenta y 00/100 dólares de
 los Estados Unidos de América)
 el día 20 de julio de 1992.
 US\$ 1,550.00 (mil quinientos
 cincuenta y 00/100 dólares de
 los Estados Unidos de América)
 el día 20 de agosto de 1992.

07
 285
 Documentos
 Valentiniano

- En consecuencia, la fecha del contrato de compraventa transcrito en la citada escritura pública es de fecha 20 de enero de 1992, la que acredita la adquisición de bien por parte de quienes me transfirieron la propiedad.
3. Del mismo modo, está demostrada la falsedad del siguiente argumento: En el punto 2 del escrito de contestación de demanda, el demandado se atribuye falsamente: "Este hecho nos permitió inscribirnos como propietarios ante la Municipalidad Distrital de La Victoria, la cual nos asignó como Código de Contribuyente el número 0018152, con el cual hemos venido pagando los impuestos y arbitrios municipales (...)".

Al respecto debemos señalar:

- **El código de contribuyente 0018152, ES UN NÚMERO FALSO.**
- **ES FALSO TAMBIÉN** que al demandado le hayan dado un código de contribuyente.
- Quien por encargo de los señores Fausto Padilla Espinoza y Bertha Vilcachagua Campos, estuvo haciendo los pagos de impuestos en la Municipalidad de La Victoria, fue la señora Martha Beatriz Padilla Vilcachagua, jamás el

demandado. Además, la indicada señora realizó esos pagos con el código de Contribuyente N° 0018258, no con el que falsamente indica el demandado.

- La falsedad de dicha afirmaciones está corroborada con las copias fedateadas que el propio demandado ha adjuntado a su recurso de apelación.
4. Otro argumento falso del demandado lo constituye lo expuesto en el punto 3 del escrito de contestación a la demanda, en el que señala: "Luego de sostener las coordinaciones necesarias con mis suegros para regularizar la adquisición del inmueble con fecha 09 de febrero de 2004, celebré un contrato de compraventa con mis suegros, es decir, con los señores Fausto Padilla Espinoza y Bertha Vilcachagua Campos, (...), ratificando de esta manera la adquisición que efectuara el recurrente del inmueble con fecha 21 de abril de 1993. (...)".

Respecto de lo cual hemos dejado claramente establecido en autos que el inmueble materia de desalojo lo adquirimos de sus titulares registrales, esto es, de los señores *Fausto Padilla Espinoza* y *Bertha Vilcachagua Campos*, conforme a los Principios de Publicidad y de Buena fe registral, previstos en los artículos 2012 y 2014 del Código Civil, por los que nuestra adquisición prevalece y no nos es oponible el apócrifo "contrato" que refiere haber realizado el demandado en el año 2004.

5. Otros hechos concomitantes que demuestran que el demandado ha recurrido a las inventivas para mantener en la posesión del bien por mayor tiempo, lo demuestra en la medida que a lo largo del proceso ha venido

28/05
Documentos
Administrativos

sosteniendo falsamente que el inmueble materia de desalojo lo compró a nombre de sus suegros Fausto Padilla Espinoza y Bertha Vilcachagua Campos y que por esa adquisición pagó el 21 de abril de 1993 la suma de US\$ 22,500.00 (veintidós mil quinientos y 00/100 dólares americanos), lo cual es completamente falso, por cuanto:

- Como ha quedado acreditado el inmueble no fue adquirido por los señores Fausto Padilla Espinoza y Bertha Vilcachagua Campos el 21 de abril de 1993, sino el 20 de enero de 1992 y fue pagado por los compradores en partes, tal como consta en el contrato de compraventa transcrito en la escritura pública extendida ante el notario Jorge Orihuela Iberico.
- En segundo lugar, en el hipotético caso que el demandado hubiese utilizado a sus suegros para comprar a nombre ellos la propiedad (supuestos testafierros), tenía que haber celebrado con ellos un documento por el cual le reconocieran a él la propiedad del bien, cosa que jamás ha mencionado ni ha acreditado.
- En tercer lugar, si el demandado hubiese adquirido la propiedad a nombre de sus suegros, NO HUEBIESE elaborado un supuesto contrato de compraventa, sino una escritura pública por la cual se declare y establezca la condición de verdadero comprador.
- En cuarto lugar, en el supuesto que el demandado hubiese celebrado el contrato de compraventa en el año 2004 con los señores Fausto Padilla Espinoza y Bertha Vilcachagua Campos, resulta necesario preguntarse **¿porqué no declaró esa compra ante la Municipalidad de La Victoria**

~~2004~~
~~2004~~

2007
Documento
destruido

y porqué no elevó a escritura pública y la inscribió en registros públicos?.

- En quinto lugar, en el supuesto que el demandado hubiese utilizado a sus suegros para adquirir el inmueble ¿Qué impedimentos físicos, mentales o legales tenía el demandado para no comprar bienes a su nombre?.
- En sexto lugar, en el supuesto que el contrato de compraventa del año 2004 fuese cierto ¿Porqué el demandado se obligó a pagar, a la firma de la minuta, la suma de US\$ 10,000.00 (diez mil y 00/100 dólares americanos) por la transferencia del bien, si supuestamente lo había comprado a nombre sus suegros pagando US\$ 22,500.00 (veintidós mil quinientos y 00/100 dólares americanos)?. Ello demuestra que el demandado jamás utilizó a sus suegros en la adquisición del bien, sino que los suegros siempre fueron los propietarios del bien tal como registraron.
- En sétimo lugar, otro hecho que demuestra la falsedad del contenido del supuesto "contrato" de compraventa del 2004, es el precio; pues es inverosímil creer que los señores Fausto Padilla Espinoza y Bertha Vilcachagua compren un inmueble en US\$ 22,500.00 y años después lo vendan US\$ 10,000.00, perdiendo casi la mitad de lo que les costó, cuando todos sabemos que comercialmente los inmuebles mejoran sustancialmente su valor con el transcurso del tiempo.
- Por último, no se ha tomado en consideración lo informado por el señor notario Fernando Medina Raggio, en relación al citado "contrato" que alega el demandado, quien en su carta de fecha del 03 de agosto del 2011 dirigida al

20
22
Dorantes
Alcántara

demandante, señala puntualmente lo siguiente:

"(...) Dicho documento no ha sido elevado a escritura pública, entre otras razones por falta de requisitos formales, etc. (...) Conforme lo indico, el original de dicho documento privado no ha sido elevado a escritura pública, ni tiene firmas certificadas, ni ha sido redactado, ni autorizado en mi oficio notarial. Por tanto, el original obra en mi depósito y no en mi archivo protocolar, y fue legalizado a solicitud de la parte interesada (...), certificando que la fotocopia guarda absoluta conformidad con el original, sin que esta certificación implique la validez del contenido o de las firmas que aparecen en dicho documento".

Pues conforme a lo expresado por el señor notario, el documento del demandado no resulta oponible a nuestra titularidad inscrita en registros Públicos.

C. **TERCER REQUISITO:**

Demostración de la incidencia directa de la infracción sobre la decisión impugnada:

La infracción normativa antes sustentada incide directamente sobre la decisión impugnada, pues se ha revocado la sentencia de primera instancia, declarando improcedente la demanda, desviándonos a que recurramos a otra acción donde discutamos derecho de propiedad, cuando ello no ha sido y no podrá ser materia de discusión judicial, toda vez nuestro derecho de propiedad

jamás se ha visto afectado o cuestionado por acción alguna del demandado.

D. CUARTO REQUISITO:

Indicación del pedido casatorio:

Como lo hemos expresado en el petitorio del presente recurso, el pedido casatorio es anulatorio de la sentencia contenida en la resolución N° ocho de fecha 30 de setiembre de 2011 (...); y **REFORMÁNDOLA declararon IMPROCEDENTE la demanda; dejando a salvo el derecho de los demandantes para que lo hagan valer en la forma y modo de ley**"; a fin de que la Corte Suprema de la República, previo estudio y trámite de ley, anule la resolución impugnado y ordene que la Sala Superior emita nuevo pronunciamiento, por haberse incurrido en causal de Infracción Normativa.

POR TANTO:

Sírvase usted, Señor Presidente, conceder el presente recurso y elevar los autos a la Corte Suprema de la República.

PRIMER OTROSÍ DECIMOS: Que, acompañamos el respectivo arancel judicial por concepto de recurso de casación

SEGUNDO OTROSÍ DECIMOS: Que, acompañamos el respectivo arancel judicial por concepto de recurso de casación

Lima, 30 de julio de 2012

D. Mequeles
DIEGO MESEGUER GUICH
ABOGADO
REG. 28448 CAL

[Signature]
DNI 19813449
Hector Pineda
11/07/08

[Signature]
19815763
Norma Rojas
Byarian O

27/7/12
2012
Dominio
Norma

21. RESOLUCION N° OCHO.-

En la fecha del siete de agosto del dos mil doce, la Tercera Sala Civil, en donde declara que ***EL ESCRITO DE RECURSO DE CASACION PRESENTADO POR LOS DEMANDANTES ESTA DE ACUERDO A LEY N° 29364; EN CONSECUENCIA SE ORDENA SE ELEVE en el día el mencionando recurso.-***

22. RESOLUCION DE LA SALA CIVIL PERMANENTE DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPUBLICA.-

En la fecha siete de mayo de dos mil trece, la Sala Civil Permanente emite su resolución refiriendo en la Sumilla ***“una motivación insuficiente está referida a la ausencia de argumentos o insuficiencia de fundamentos manifiesta a la luz de lo que en sustancia se está decidiendo”***. Emitiendo su resolución bajo los siguientes parámetros.-

I. ASUNTO:

En el presente proceso de desalojo por ocupante precario, los demandantes Herbert Héctor Brocos Arroyo y Norma Chachita Rojas Bejarano han interpuesto recurso de casación mediante escrito de folios doscientos setenta y nueve, del primero de agosto de dos mil doce, contra la sentencia de vista de folios doscientos cincuenta y cuatro, del diecinueve de junio de dos doce, que **revocó** la sentencia de primera instancia de folios ciento sesenta y cuatro, del treinta de septiembre de dos mil once, que declaro **fundada** la demanda y reformándola la declararon improcedente.-

II. ANTECEDENTES:**DEMANDA:**

Según escrito de folios cuarenta, subsanado a folios sesenta, los demandantes Herbert Héctor Brocos Arroyo y Norma Chachita Rojas Bejarano interponen demanda de desalojo por ocupante precario contra Juan Alfredo Sandoval Campoverde; que al respecto pretenden que el demandado desocupe el inmueble de su propiedad sito en el Jirón 3 de Febrero, manzana cincuenta y uno –B, sub lote siete –A, aclarando que su ingreso es por los lotes números doscientos catorce y doscientos veinte del Pasaje San Pablo y su acceso directo al según piso, por el numero ochocientos cincuenta y cinco, ochocientos cincuenta y siete y ochocientos sesenta y uno del Jirón 3 de Febrero de la Urbanización San Pablo del Distrito de la Victoria; sostienen que mediante escritura pública de compraventa del treinta de abril de dos mil diez, de folios quince, inscrita en la partida registral cuarenta y seis millones seiscientos cinco mil ochocientos sesenta y uno (de folios diecinueve del Registro de Propiedad Inmueble de Lima, en donde consta su adquisición del setenta y cinco por ciento (75%) de los derechos y acciones del inmueble, que se independizo seguidamente en la partida número doce millones quinientos noventa y cinco mil ciento cuarenta y dos (de fojas veinte), con su área y medidas perimétricas propias, con su respectiva fabrica; que pese a los requerimientos efectuados al emplazado, y su invitación al centro de conciliación, no ha desocupado el citado bien.-

CONTESTACION DE LA DEMANDA.-

Según escrito de folios noventa y cuatro, el demandado Juan Sandoval Campoverde, contesta la demanda, señalando que es propietario del bien sub Litis, cuya posesión ejerce desde mil novecientos noventa y tres, cuando lo adquirió de su primigenia

propietaria, la Unión Israelita del Perú, por un valor de veintidós mil quinientos dólares americanos (US\$ 22.500.00) que cancelo íntegramente a nombre de sus suegros Fausto Padilla Espinoza y Bertha Vilcachagua Campos; que con la finalidad de regularizar la adquisición de su inmueble, el nueve de febrero de dos mil cuatro celebró un contrato de compraventa con sus suegros, quienes aparecían como propietarios del inmueble, ratificando su adquisición el veintiuno de abril de mil novecientos noventa y tres, contrato que no fue inscrito en los registros públicos por la confianza tenida en sus suegros. Refiere que su esposa Martha Padilla se confabuló con los demandantes, para hacer firmar a sus padres el contrato de compraventa a favor de los demandantes, yéndose a la vez de su hogar. Posteriormente sus citados suegros le firmaron un documento (de fecha veintiuno de septiembre de dos mil diez), en el cual declaran que el recurrente y su citada conyugue, son propietarios del inmueble sublitis; por lo que señala no ser precario, pues tiene justo título.-

PUNTOS CONTROVERTIDOS:

Según consta del acta de audiencia de folios ciento cuarenta y nueve, de diez de agosto de dos mil once, se estableció los siguientes puntos controvertidos.

1. Determinar si corresponde el desalojo por precario, así como la restitución del bien de parte del demandado, respecto del inmueble sublitis.-

SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA.

El Trigésimo Tercer Juzgado Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima, a folios ciento sesenta y cuatro, del treinta de septiembre de dos mil once, declaró fundada la demanda, considerando que la copia legalizada del contrato privado (de folios ciento uno), en el cual se consigna a los suegros del demandado como vendedores, al demandado como comprador, documento privado de fecha del dos mil cuatro, y el precio de venta de diez mil dólares americanos (US\$ 10.000.00), lo que no puede ser oponible al derecho real del demandante sobre el inmueble sublitis, que figura debidamente inscrito a su nombre. Que el demandado no acredita con otros medios de prueba la validez del título que alega tener; tampoco, ha acreditado haber adquirido el inmueble de su anterior propietaria la Unión Israelita del Perú y que haya cancelado el valor a nombre de sus suegros Fausto Padilla y Bertha Vilcachagua; tanto más, si no existe en la partida registral ninguna adquisición a nombre de la citada Asociación o que lo haya adquirido para sus suegros; por todo lo cual la alegación, del precario de que los documentos ofrecidos como prueba, constituyen título, carecen de consistencia; en tanto el demandante tiene perfectamente individualizado su derecho de propiedad e independizado, en la partida doce millones quinientos noventa y cinco mil ciento cuarenta y dos, con el área de doscientos veintinueve punto sesenta y nueve metros cuadrados, y medidas perimétricas ahí consignadas, la numeración asignada a su propiedad, fluye de las certificaciones municipales de folios cincuenta y dos cincuenta y seis.-

SENTENCIA DE SEGUNDA INSTANCIA:

La Tercera Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima, por sentencia de vista de folios doscientos cincuenta y cuatro, del diecinueve de junio de dos mil doce, revocó la apelada, y reformándola declararon improcedente la demanda, considerando que los demandantes interponen demanda de desalojo aduciendo ser propietarios del bien

sublitis, ofreciendo como medio probatorio el testimonio de compraventa de fecha treinta de abril de dos mil diez de folios cinco a siete, por el cual habrían adquirido ese bien de Fausto Padilla Espinoza y Bertha Vilcachagua Campos de Padilla, asimismo, ofrecen la partida electrónica número cuarenta y seis millones seiscientos cinco mil ochocientos sesenta y uno de folios nueve, en la que se inscribió el referido contrato del diez de mayo de dos mil diez. No obstante, el demandado aduce ser propietario del bien sublitis ofreciendo como medio probatorio el contrato de compraventa del nueve de abril de dos mil cuatro de folios ciento uno, celebrado con Fausto Padilla Espinoza y Bertha Vilcachagua Campos de Padilla, quienes habrían transferido el bien sublitis al emplazado, con fecha anterior a la de los demandantes. Que por la naturaleza sumarísima de este tipo de procesos no es posible determinar si el demandado debe restituir el bien al demandante, toda vez que para justificar la posesión que ostenta ha presentado el contrato de compraventa antes referido; pues para amparar el desalojo no debe existir título alguno o el que se tenía ha fenecido y no más bien que los documentos con los que se alegue titularidades se encuentren cuestionados y no permitan establecer de forma indubitable que el emplazado no tenga título suficiente para poseer. Por tanto los efectos del documento del demandado no han sido enervados por el pronunciamiento judicial respectivo en la vía procedimental que corresponde, más aun si el título que aduce el demandado y con el cual justificaría la posesión del mismo, es de fecha cierta, circunstancia que hacer que la demanda no pueda prosperar. -

RECURSO DE CASACION.-

Contra la decisión adoptada por la Sala Superior, los demandantes Herbert Héctor Brocos Arroyo y Norma Chachita Rojas Bejarano han interpuesto recurso de casación mediante escrito de folios doscientos setenta y nueve. -

Este Supremo Tribunal por resolución del cinco de septiembre de dos mil doce, de folios treinta del cuadernillo de casación, declaro procedente el recurso de casación por las siguientes infracciones normativas: (1) artículo 568 del Código Procesal Civil; (2) artículo 911 del Código Civil; y (3) artículo 139, inciso 3° y 5° de la constitución; respecto a la primera causal sostiene que, se infringe esa norma al restringir la posibilidad que los propietarios puedan demandar desalojo por ocupante precario, ya que el hecho que los demandantes hayan manifestado ser propietarios del bien sublitis, no implica que se esté alegando mejor derecho de propiedad, pues esa manifestación lo han hecho con la finalidad de acreditar legitimidad e interés para obrar, no así para discutir el derecho de propiedad, puesto que ese derecho no es materia de controversia en este ni en otro proceso. En cuanto a la segunda causal alega que, en el segundo considerando de la sentencia de vista se señala claramente que en aplicación de dicho dispositivo, para la desestimación de la acción la parte demandada debe alegar y acreditar tener título vigente que justifique la posesión que ejerce sobre el bien; sin embargo, sin que exista título vigente que justifique la posesión del demandado, la sentencia de vista revoca la sentencia y desestima la demanda; además, que está demostrado en autos que el demandado recurrió a una serie de mentiras para distraer la atención de los magistrados y dilatar innecesariamente el proceso; refiriendo los demandantes que sus transferentes Fausto Padilla y Bertha Campos adquirieron el bien de su anterior propietario en mil novecientos noventa y dos, pero no en mil novecientos noventa y tres, siendo falso que el demandado tenga Código de Contribuyente de la Municipalidad

de la Victoria, pues dicho número de código es falso. Finalmente indican que su pedido casatorio es anulatorio.-

CUESTION JURIDICA EN DEBATE.-

Determinar si en la sentencia de vista se ha transgredido las normas contenidas en los siguientes dispositivos: (1) artículo 568 del Código Procesal Civil; (2) artículo 911 del Código Civil; y (3) artículo 139, incisos 3° y 5° de la Constitución; en tanto, se ha declarado procedente el recurso de casación por las normas indicadas.-

III. FUNDAMENTOS DE ESTA SALA SUPREMA:

1. Que, según lo establecido en el artículo 384 del Código Procesal Civil modificado por el artículo 1 de la ley 29364, el recurso extraordinario de casación tiene por fines esenciales la adecuada aplicación del derecho objetivo al caso concreto y la uniformidad de la jurisprudencia nacional por la Corte Suprema de Justicia (finalidad nomofiláctica y uniformizadora, respectivamente); finalidad que se ha precisado en la Casación número cuatro mil ciento noventa y siete – dos mil siete/La Libertad y Casación número seiscientos quince – dos mil ocho/Arequipa; por tanto, este Tribunal Supremo sin constituirse en una tercera instancia procesal, debe cumplir su deber de pronunciarse acerca de los fundamentos del recurso, por la causal declarada procedente.
2. Que, para dilucidar las supuestas infracciones normativas denunciadas, se empezara el análisis primero por las de orden procesal, y luego, ante la desestimación de la primera, se ingresara recién a las normas materiales o sustantivas. Al respecto, se debe precisar que el numeral 3 del artículo 139 de la Constitución, establece como principio de la función jurisdiccional, la observancia al debido proceso y la tutela jurisdiccional efectiva; que el debido proceso, es un derecho humano, inherente a cualquier sujeto de derecho que se involucre en un conflicto sujeto a resolución por parte de un tercero imparcial; de ahí que es muy complejo por su alto contenido y alcance; considerado como derecho, principio y garantía constitucional, reconocido así por nuestras instituciones del Tribunal Constitucional y Poder Judicial mediante su jurisprudencia; amen de tantas otras instituciones que cautelan derechos o intereses jurídicamente relevantes que previamente impiden arbitrariedades, todo ello en el marco de un proceso justo.-
3. Al respecto se debe precisar que el numeral 5° del artículo 139 de la Constitución Política, está referido al derecho a la debida motivación de la decisión jurisdiccional, permitiendo la garantía de concretar otros derechos relevantes, expresando las razones lógico jurídicas de su convencimiento y que inspira un juez independiente e imparcial, tal desarrollo jurisprudencial va imponiendo exigencias y obligaciones en la solución de los casos y como tal forma parte del control de la actividad jurisdiccional.-
4. Que, en el presente caso, en la sentencia de vista se aprecia la afectación al derecho a la debida motivación de las resoluciones judiciales, pues esta contiene una motivación insuficiente; en tal sentido el Tribunal Constitucional considera que *“La motivación insuficiente, referida básicamente al mínimo de motivación exigible atendiendo a las razones de hecho o de derecho indispensables para asumir que la decisión está debidamente motivada. Si bien, como ha establecido este Tribunal, no se trata de dar respuestas a cada una de las pretensiones planteadas, la insuficiencia, vista aquí en términos generales, solo resultara relevante desde una*

perspectiva constitucional si es que la ausencia de argumentos o la insuficiencia de fundamentos resulta manifiesta a la luz de lo que en sustancia se está decidiendo”

5. Que, en tal sentido, respecto a la pretensión de los demandantes-el desalojo del demandado por ser un ocupante precario- el órgano jurisdiccional de segundo grado, no ha justificado de forma suficiente porque las pruebas ofrecidas por el demandante no resultan válidas para demostrar el hecho objeto de proceso –esto es, que los demandados tienen un título valido que les confiere el derecho de propiedad sobre el predio que reclaman frente a la ausencia del que tiene el poseedor, entanto, no cualquier elemento de prueba ofrecido por el demandado puede ser considerado como prueba y servir para contradecir las ofrecidas con la demanda, menos conceder la categoría jurídica de título, a un documento que no presentaría garantías mínimas de veracidad de su contenido, además desde el aspecto de la prueba, el órgano jurisdiccional no ha respetado las reglas de la prueba ni los principios que la conforman; todo lo cual trasunta la infracción al deber de motivación de la resolución judicial.-
6. Por lo que se debe estimar la infracción normativa denunciada contemplada en el artículo 139, inciso 5° de la Constitución Política; que, en tal sentido se debe proceder de conformidad con lo dispuesto en el artículo 396, en el tercer párrafo del Código Procesal Civil; careciendo de objeto emitir pronunciamiento respecto de las normas sustantivas.

IV. **DECISIÓN:**

- A. **FUNDADO** el Recurso de Casación interpuesto por los demandantes, en consecuencia, **NULA** la sentencia de la Tercera Sala Civil.-
- B. **ORDENARON** el reenvió de los autos a la Tercera Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima a fin de que expida nueva resolución con arreglo a ley.-
- C. **DISPUSIERON** la publicación de la presente resolución en el diario oficial “El Peruano”, bajo responsabilidad; en los seguidos por Herbert Héctor Brocos Arroyo y Norma Chachita Rojas Bejarano con Juan Alfredo Sandoval Campoverde sobre desalojo por ocupante precario; y los devolvieron.-

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE

CAS. NRO. 3346-2012

LIMA

DESALOJO POR OCUPANTE PRECARIO

Sumilla: Una motivación insuficiente está referida a la ausencia de argumentos o "insuficiencia" de fundamentos manifiesta a la luz de lo que en sustancia se está decidiendo.

Lima, siete mayo de dos mil trece.

LA SALA CIVIL PERMANENTE DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA, visa la causa número tres mil trescientos cuarenta y seis – dos mil doce, en audiencia pública de la fecha, y producida la votación con arreglo a ley, se emite la siguiente sentencia:

ASUNTO:

En el presente proceso de desalojo por ocupante precario, los demandantes Herbert Héctor Brocos Arroyo y Norma Chachita Rojas Bejarano han interpuesto recurso de casación mediante escrito de folios doscientos setenta y nueve, del primero de agosto de dos mil doce, contra la sentencia de vista de folios doscientos cincuenta y cuatro, del diecinueve de junio de dos mil doce, que revocó la sentencia de primera instancia de folios ciento sesenta y cuatro, del treinta de septiembre de dos mil once, que declaró fundada la demanda y reformándola la declararon improcedente.

II. ANTECEDENTES:

DEMANDA:

Según escrito de folios cuarenta, subsanado a folios sesenta, los

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE

CAS. NRO. 3346-2012
LIMA

DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIO

demandantes Herbert Héctor Brocos Arroyo y Norma Chachita Rojas Bejarano interponen demanda de desalojo por ocupante precario contra Juan Alfredo Sandoval Campoverde; que al respecto pretenden que el demandado desocupe el inmueble de su propiedad sito en el Jirón 3 de Febrero, manzana cincuenta y uno -B, sub lote siete -A, aclarando que su ingreso es por los lotes números doscientos catorce y doscientos veinte del Pasaje San Pablo y su acceso directo al segundo piso, por el número ochocientos cincuenta y cinco, ochocientos cincuenta y siete y ochocientos sesenta y uno del Jirón 3 de Febrero de la Urbanización San Pablo del Distrito de La Victoria; sostiene que mediante escritura pública de compraventa del treinta de abril de dos mil diez, de folios quince, inscrita en la partida registral cuarenta y seis millones seiscientos cinco mil ochocientos sesenta y uno (de folios diecinueve) del Registro de Propiedad Inmueble de Lima, en donde consta su adquisición del setenta y cinco por ciento (75%) de los derechos y acciones del inmueble, que se independizó seguidamente en la partida número doce millones quinientos noventa y cinco mil ciento cuarenta y dos (de fojas veinte), con su área y medidas perimétricas propias, con su respectiva fábrica; que pese a los requerimientos efectuados al emplazado, y su invitación al centro de conciliación, no ha desocupado el citado bien.

CONTESTACIÓN DE LA DEMANDA

Según escrito de folios noventa y cuatro, el demandado Juan Sandoval Campoverde, contesta la demanda, señalando que es propietario del bien sub litis, cuya posesión ejerce desde mil novecientos noventa y tres, cuando lo adquirió de su primigenia propietaria, la Unión Israelita del Perú, por un valor de veintidós mil quinientos dólares americanos (US \$22.500.00) que canceló íntegramente a nombre de sus suegros Fausto Padilla Espinoza y Bertha Vilcachagua Campos; que con la finalidad de regularizar la adquisición de su inmueble, el nueve de febrero de dos mil

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE

CAS. NRO. 3346-2012
LIMA

DESALOJO POR OCUPANTE PRECARIO

cuatro celebró un contrato de compraventa con sus suegros, quienes aparecían como propietarios del inmueble, ratificando su adquisición el veintiuno de abril de mil novecientos noventa y tres, contrato que no fue inscrito en los registros públicos por la confianza tenida en sus suegros.

Refiere que su esposa Martha Padilla se confabuló con los demandantes, para hacer firmar a sus padres el contrato de compraventa a favor de los demandantes, yéndose a la vez de su hogar. Posteriormente sus citados suegros le firmaron un documento (de fecha veintiuno de septiembre de dos mil diez), en el cual declaran que el recurrente y su citada cónyuge, son propietarios del inmueble sublitis; por lo que señala no ser precario, pues tiene justo título.

PUNTOS CONTROVERTIDOS:

Según consta del acta de audiencia de folios ciento cuarenta y nueve, de diez de agosto de dos mil once, se estableció los siguientes puntos controvertidos:

- 1) Determinar si corresponde el desalojo por precario, así como la restitución del bien de parte del demandado, respecto del inmueble sublitis.

SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA:

El Trigésimo Tercer Juzgado Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima, a folios ciento sesenta y cuatro, del treinta de septiembre de dos mil once, declaró fundada la demanda, considerando que la copia legalizada del contrato privado (de folios ciento uno), en el cual se consigna a los suegros del demandado como vendedores, al demandado como comprador, documento privado de fecha del dos mil cuatro, y el precio de venta de diez mil dólares americanos (US \$10,000.00), lo que no puede ser oponible al derecho real del demandante sobre el inmueble sublitis,

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE

CAS. NRO. 3346-2012

LIMA

DESALOJO POR OCUPANTE PRECARIO

que figura debidamente inscrito a su nombre. Que el demandado no acredita con otros medios de prueba la validez del título que alega tener; tampoco, ha acreditado haber adquirido el inmueble de su anterior propietaria la Unión Israelita del Perú y que haya cancelado el valor a nombre de sus suegros Fausto Padilla y Bertha Vilcachagua; tanto mas, si no existe en la partida registral ninguna adquisición a nombre de la citada Asociación o que lo haya adquirido para sus suegros; por todo lo cual la alegación, del precario de que los documentos ofrecidos como prueba, constituyen título, carecen de consistencia; en tanto el demandante tiene perfectamente individualizado su derecho de propiedad e independizado, en la partida doce millones quinientos noventa y cinco mil ciento cuarenta y dos, con el área de doscientos veintinueve punto sesenta y nueve metros cuadrados, y medidas perimétricas ahí consignadas. La numeración asignada a su propiedad, fluye de las certificaciones municipales de folios cincuenta y dos y cincuenta y seis.

SENTENCIA DE SEGUNDA INSTANCIA:

La Tercera Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima, por sentencia de vista de folios doscientos cincuenta y cuatro, del diecinueve de junio de dos mil doce, revocó la apelada, y reformándola declararon improcedente la demanda, considerando que los demandantes interponen demanda de desalojo aduciendo ser propietarios del bien sublitis, ofreciendo como medio probatorio el testimonio de compraventa de fecha treinta de abril de dos mil diez de folios cinco a siete, por el cual habrían adquirido ese bien de Fausto Padilla Espinoza y Bertha Vilcachagua Campos de Padilla, asimismo, ofrecen la partida electrónica número cuarenta y seis millones seiscientos cinco mil ochocientos sesenta y uno de folios nueve, en la que se inscribió el referido contrato del diez de mayo de dos mil diez. No obstante, el demandado aduce ser propietario del bien sublitis ofreciendo como medio probatorio el contrato

de compraventa del nueve de abril de dos mil cuatro de folios ciento uno, celebrado con Fausto Padilla Espinoza y Bertha Vilcachagua Campos de Padilla, quienes habrían transferido el bien sublitis al emplazado, con fecha anterior a la de los demandantes. Que por la naturaleza sumarisima de este tipo de procesos no es posible determinar si el demandado debe restituir el bien al demandante, toda vez que para justificar la posesión que ostenta ha presentado el contrato de compraventa antes referido; pues para amparar el desalojo no debe existir título alguno o el que se tenía ha fenecido y no mas bien que los documentos con los que se alegue titularidades se encuentren cuestionados y no permitan establecer de forma indubitable que el emplazado no tenga título suficiente para poseer. Por tanto los efectos del documento del demandado no han sido enervados por el pronunciamiento judicial respectivo en la vía procedimental que corresponde, más aún si el título que aduce el demandado y con el cual justificaría la posesión del mismo, es de fecha cierta, circunstancia que hace que la demanda no pueda prosperar.

RECURSO DE CASACIÓN

Contra la decisión adoptada por la Sala Superior, los demandantes Herbert Héctor Brocos Arce y Norma Chachita Rojas Bejarano han interpuesto recurso de casación mediante escrito de folios doscientos setenta y nueve.

Este Supremo Tribunal por resolución del cinco de septiembre de dos mil doce, de folios treinta del cuadernillo de casación, declaró procedente el recurso de casación por las siguientes infracciones normativas: (1) artículo 568 del Código Procesal Civil; (2) artículo 911 del Código Civil; y (3) artículo 139, incisos 3° y 5° de la Constitución; respecto a la primera causal sostiene que, se infringe esa norma al restringir la posibilidad que los propietarios puedan demandar desalojo por ocupante precario, ya que el hecho que los demandantes hayan manifestado ser propietarios del

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE

CAS. NRO. 3346-2012

LIMA

DESALOJO POR OCUPANTE PRECARIO

bien sublitis, no implica que se esté alegando mejor derecho de propiedad, pues esa manifestación lo han hecho con la finalidad de acreditar legitimidad e interés para obrar, no así para discutir el derecho de propiedad, puesto que ese derecho no es materia de controversia en este ni en otro proceso. En cuanto a la segunda causal alega que, en el segundo considerando de la sentencia de vista se señala claramente que en aplicación de dicho dispositivo, para la desestimación de la acción la parte demandada debe alegar y acreditar tener título vigente que justifique la posesión que ejerce sobre el bien; sin embargo, sin que exista título vigente que justifique la posesión del demandado, la sentencia de vista revocó la sentencia y desestimó la demanda; además, que está demostrado en autos que el demandado recurrió a una serie de mentiras para distraer la atención de los magistrados y dilatar innecesariamente el proceso; refiriendo los demandantes que sus transferentes Fausto Padilla Espinoza y Bertha Viicachagua Campos adquirieron el bien de su anterior propietario en mil novecientos noventa y dos, pero no en mil novecientos noventa y tres, siendo falso que el demandado tenga Código de Contribuyente de la Municipalidad de la Victoria, pues dicho número de código es falso. Finalmente indican que su pedido casatorio es anulatorio.

CUESTIÓN JURÍDICA EN DEBATE

Determinar si en la sentencia de vista se ha transgredido las normas contenidas en los siguientes dispositivos: (1) artículo 568 del Código Procesal Civil; (2) artículo 911 del Código Civil; y (3) artículo 139, incisos 3° y 5° de la Constitución; en tanto, se ha declarado procedente el recurso de casación por las normas indicadas.

III. FUNDAMENTOS DE ESTA SALA SUPREMA:

- 1) Que, según lo establecido en el artículo 384 del Código Procesal Civil modificado por el artículo 1 de la Ley 29364, el recurso extraordinario

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE

CAS. NRO. 3346-2012

LIMA

DESALOJO POR OCUPANTE PRECARIO

de casación tiene por fines esenciales la adecuada aplicación del derecho objetivo al caso concreto y la uniformidad de la jurisprudencia nacional por la Corte Suprema de Justicia (finalidad nomofiláctica y uniformizadora, respectivamente); finalidad que se ha precisado en la Casación número cuatro mil ciento noventa y siete – dos mil siete/La Libertad¹ y Casación número seiscientos quince – dos mil ocho/Arequipa²; por tanto, este Tribunal Supremo sin constituirse en una tercera instancia procesal, debe cumplir su deber de pronunciarse acerca de los fundamentos del recurso, por la causal declarada precedente.

2) Que, para dilucidar las supuestas infracciones normativas denunciadas, se empezará el análisis primero por las de orden procesal, y luego, ante la desestimación de la primera, se ingresará recién a las normas materiales o sustantivas. Al respecto, se debe precisar que el numeral 3 del artículo 139 de la Constitución, establece como principio de la función jurisdiccional, la observancia al debido proceso y la tutela jurisdiccional efectiva; que el debido proceso, es un derecho humano, inherente a cualquier sujeto de derecho que se involucre en un conflicto sujeto a resolución por parte de un tercero imparcial; de ahí que es muy complejo por su alto contenido y alcance; considerado como derecho, principio y garantía constitucional, reconocido así por nuestras instituciones del Tribunal Constitucional y Poder Judicial mediante su jurisprudencia; amén de tantas otras instituciones que cautelan derechos o intereses jurídicamente relevantes que previamente impiden arbitrariedades, todo ello en el marco de un proceso justo.

3) Al respecto se debe precisar que el numeral 5° del artículo 139 de la Constitución Política, está referido al derecho a la debida motivación

¹ Diario Oficial El Peruano: Sentencias en Casación, Lunes 31 de marzo de 2008, páginas 21689 a 21690.

² Diario Oficial El Peruano: Sentencias en Casación, Lunes 31 de marzo de 2008, páginas 23300 a 23301.

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE

CAS. NRO. 3346-2012
LIMA

DESALOJO POR OCUPANTE PRECARIO

de la decisión jurisdiccional, permitiendo la garantía de concretar otros derechos relevantes, expresando las razones lógico jurídicas de su convencimiento y que inspira un juez independiente e imparcial, tal desarrollo jurisprudencial va imponiendo exigencias y obligaciones en la solución de los casos y como tal forma parte del control de la actividad jurisdiccional.

4) Que, en el presente caso, en la sentencia de vista se aprecia la afectación al derecho a la debida motivación de las resoluciones judiciales, pues ésta contiene una motivación insuficiente; en tal sentido el Tribunal Constitucional considera que *"La motivación insuficiente, referida básicamente al mínimo de motivación exigible atendiendo a las razones de hecho o de derecho indispensables para asumir que la decisión está debidamente motivada. Si bien, como ha establecido este Tribunal, no se trata de dar respuestas a cada una de las pretensiones planteadas, la insuficiencia, vista aquí en términos generales, sólo resultará relevante desde una perspectiva constitucional si es que la ausencia de argumentos o la "insuficiencia" de fundamentos resulta manifiesta a la luz de lo que en sustancia se está decidiendo"*³.

5) Que, en tal sentido, respecto a la pretensión de los demandantes -el desalojo del demandado por ser un ocupante precario- el órgano jurisdiccional de segundo grado, no ha justificado de forma suficiente por qué las pruebas ofrecidas por el demandante no resultan válidas para demostrar el hecho objeto de proceso -esto es, que los demandados tienen un título válido que les confiere el derecho de propiedad sobre el predio que reclaman frente a la ausencia del que tiene el poseedor-, en tanto, no cualquier elemento de prueba ofrecido por el demandado puede ser considerado como "prueba" y servir para

³ Sentencia del Tribunal Constitucional del 11 de diciembre de 2006, expediente 03943-2006 PA/TC

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE

CAS. NRO. 3346-2012

LIMA

DESALOJO POR OCUPANTE PRECARIO

contradecir las ofrecidas con la demanda, menos conceder la categoría jurídica de título, a un documento que no presentaría garantías mínimas de veracidad de su contenido. Además desde el aspecto de la prueba, el órgano jurisdiccional no ha respetado las reglas de la prueba ni los principios que la conforman; todo lo cual trasunta la infracción al deber de motivación de la resolución judicial.

6) Por lo que se debe estimar la infracción normativa denunciada contemplada en el artículo 139, inciso 5° de la Constitución Política; que, en tal sentido se debe proceder de conformidad con lo dispuesto en el artículo 396, en el tercer párrafo del Código Procesal Civil; careciendo de objeto emitir pronunciamiento respecto de las normas sustantivas.

IV. DECISIÓN:

- a) Por estos fundamentos: Declararon:
- b) **FUNDADO** el recurso de casación interpuesto por los demandantes Herbert Héctor Brocos Arroyo y Norma Chachita Rojas Bejarano ha interpuesto recurso de casación mediante escrito de folios doscientos setenta y nueve; en consecuencia, **NULA** la sentencia de vista de folios doscientos cincuenta y cuatro, del diecinueve de junio de dos mil doce.
- c) **ORDENARON** el reenvío de los autos a la Tercera Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima a fin de que expida nueva resolución con arreglo a ley.
- d) **DISPUSIERON** la publicación de la presente resolución en el diario oficial "El Peruano", bajo responsabilidad; en los seguidos por

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPUBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE

CAS. NRO. 3345-2012

LIMA

DESALOJO POR OCUPANTE PRECARIO

Herbert Héctor Brocos Arroyo y Norma Chachita Rojas Bejarano con Juan Alfredo Sandoval Campoverde sobre desalojo por ocupante precario; y los devolvieron. Interviene como Ponente la Jueza Suprema señora Estrella Cama.

S.S.

ALMENARA BRYSON

HUAMANÍ LLAMAS

ESTRELLA CAMA

CALDERÓN CASTILLO

CALDERÓN PUERTAS

Kar/sg

SE PUBLICO CONFORME A LEY

REGISTRADO
D. GUSTAVO NORAL BANCISO
SECRETARIO
SALA CIVIL PERMANENTE
CORTE SUPREMA
19 ENE 2012

23. RESOLUCION DE LA TERCERA SALA CIVIL DE LA CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE LIMA.-

Habiéndose recibido el expediente para después haberse señalado informe oral a los abogados de las partes procesales y haber informado oralmente el día OCHO DE JULIO DEL 2014, la Tercera Sala Civil emite su resolución correspondiente en la fecha nueve de Julio del 2014; siendo su fallo **REVOCAR** la sentencia emitida por resolución número 08 del 30 de setiembre del 2011, que declaro fundada la demanda de desalojo por ocupación precaria, **REFORMANDOLA** declararon **INFUNDADA** la demanda, sin constas ni costos; por las siguientes consideraciones:

VISTOS: En Audiencia Pública interviniendo como Jueza Superior ponente la señora Ubillus Fortini;

MATERIA DEL RECURSO:

Estando a lo resuelto por la Sala Civil Permanente de la Corte Suprema de Justicia de la Republica, es materia del grado la sentencia emitida por resolución número 08 del 30 de setiembre del 2011, que declaro fundada la demanda de desalojo por ocupación precaria.-

CONSIDERANDO:

Primero: Del escrito de demanda de fojas 40 al 50, 60 al 63 y 83 al 86 se desprende que HERBERT HECTOR BROCOS ARROYO y NORMA CHACHITA ROJAS BEJARANO emplazando a JUAN ALFREDO SANDOVAL CAMPOVERDE han solicitado el desalojo por ocupación precaria respecto del bien ubicado en el Jirón 3 de Febrero, Manzana 51-B, Sublote 7-A (número 855-857-861) y con frente al Pasaje San Pablo, departamentos números 214 y 220 de la Urbanización San Pablo, distrito de la Victoria.-

Segundo: habiendo sido estimada la demanda, el demandado señala como sustento de apelación lo siguiente:

- a. No obstante que en la audiencia de saneamiento procesal y fijación de puntos controvertidos se estableció como punto el determinar si el demandado se encuentra ejerciendo posesión en forma precaria, la sentencia no guarda conexión lógica sobre tal punto controvertido y los medios probatorios presentados por su parte.
- b. En el caso de autos, el demandado ha acreditado tener la calidad de propietario con el contrato de compra venta adjuntada, de ahí que la demanda es improcedente.
- c. En este caso no se ha acreditado la calidad de precario del demandado, pues está probado que este se encuentra premunido de un título por el cual ejerce la posesión y su validez y eficacia solo puede ser discutida en la vía correspondiente.-

Tercero: Tratándose de un proceso de desalojo por ocupación precaria, la parte accionante debe acreditar ser propietaria o por lo menos tener derecho a la restitución del bien, tal como lo establece el artículo 586° del Código Procesal Civil y por su parte el demandado debe tener título vigente que justifique la posesión que ejerce sobre el bien materia de la controversia, no siendo objeto de probanza en este proceso, la validez o no de los títulos.-

Cuarto: Es menester precisar que la Corte Suprema de Justicia, al casar la anterior sentencia de vista que desestimó la demanda ha señalado en el punto quinto: *No cualquier elemento de prueba ofrecido por el demandado puede ser considerado como prueba y servir para contradecir las ofrecidas con la demanda, menos conceder la categoría jurídica de título a un documento que no presentaría garantías mínimas de veracidad de su contenido. Además desde el aspecto de la prueba, el órgano jurisdiccional no ha respetado las reglas de la prueba ni los principios que la conforman, todo lo cual trasunta la infracción al deber de motivación de la resolución judicial.* -

Quinto: Así las cosas, tenemos que la defensa del demandado se basa en su derecho a poseer el inmueble sublitis por ser propietario, sustentado ello en el contrato de compra venta del 09 de febrero del 2004, que obra a fojas 101, documento que si bien es negado por la parte accionante no ha sido tachado. Del referido documento se evidencia que los anteriores propietarios del bien Fausto Padilla Espinoza y esposa le transfirieron al demandado el bien sub Litis con fecha 09 de Febrero de 2004.-

Sexto: Con relación a dicho documento es conveniente indicar que es un medio de prueba que fue incorporado al proceso en la etapa procesal correspondiente al haber sido ofrecido en el escrito de contestación de demanda según se corrobora de la audiencia única llevada a cabo el 10 de Agosto del 2011, cuya acta corre de fojas 149 al 150.-

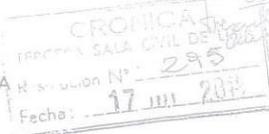
Séptimo: Asimismo, la autenticidad de dicho documento no ha sido desvirtuada, siendo importante destacar que el notario Medina Raggio, funcionario que certifico el documento, en la carta de fojas 138 ha ratificado que es una copia del original, haciendo la precisión que no pudo ser elevado a escritura pública por cuestiones de índole formal.-

Octavo: en este entendido, este Colegiado considera que el instrumento de fojas 101, si reúne las condiciones para ser considerado un medio de prueba idóneo, al no encontrarse dentro del supuesto señalado en el artículo 199° del Código Procesal Civil.-

Noveno: De tal forma si se encuentra acreditado que la parte demandada tiene un título que justifica su posesión, de ahí que no puede ser considerado precario, y al ser este un proceso sumarísimo en el cual solo se discuten los derechos posesorios mas no los referidos a la propiedad del bien, la demanda no puede ser estimada.

Decimo: En efecto, al ser el presente un proceso sumarísimo la oponibilidad del título que ostenta la parte demandada y las objeciones que giran en cuanto a los derechos que contiene su prevalencia con relación a los que invoca la parte demandante deben ventilarse en el proceso correspondiente, por lo que debe revocarse la apelada.-

CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE LIMA
TERCERA SALA CIVIL



Expediente N° 01996-2011

Resolución N° 12
Lima, nueve de Julio
del año dos mil once.-

VISTOS: En Audiencia Pública, interviniendo como Jueza Superior
ponente la señora Ubillús Fortini;

MATERIA DEL RECURSO:

Estando a lo resuelto por la Sala Civil Permanente de la Corte Suprema,
de Justicia de la República, es materia del grado la sentencia emitida
por resolución número 08 del 30 de Setiembre del 2011, de fojas 164 al
167, que declaró fundada la demanda de desalojo por ocupación
precaria.

CONSIDERANDO:

Primero: Del escrito de demanda de fojas 40 al 50, 60 al 63 y 83 al 86 se
desprende que HERBERT HÉCTOR BROCOS ARROYO y NORMA CHACHITA
ROJAS BEJARANO emplazando a JUAN ALFREDO SANDOVAL
CAMPOVERDE han solicitado el desalojo por ocupación precaria
respecto del bien ubicado en el Jirón 3 de Febrero, Manzana 51-B,
Sublote 7-A (número 855 - 857 - 861) y con frente al Pasaje San Pablo,
departamentos números 214 y 220 de la Urbanización San Pablo, distrito
de La Victoria.

Segundo: Habiendo sido estimada la demanda, el demandado señala
como sustento de apelación lo siguiente:

- i) No obstante que en la audiencia de saneamiento procesal y
fijación de puntos controvertidos se estableció como punto el
determinar si el demandado se encuentra ejerciendo posesión
en forma precaria, la sentencia no guarda conexión lógica
sobre tal punto controvertido y los medios probatorios
presentados por su parte.
- ii) En el caso de autos, el demandado ha acreditado tener la
calidad de propietario con el contrato de compra venta
adjuntado, de ahí que la demanda es improcedente.
- iii) En este caso no se ha acreditado la calidad de precario del
demandado, pues está probado que éste se encuentra
premunido de un título por el cual ejerce la posesión y su
validez y eficacia solo puede ser discutida en la vía
correspondiente.

PODER JUDICIAL
SECRETARIA
ECLA B. CHAVEZ CACERES
TERCERA SALA CIVIL
CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE LIMA

Tercero: Tratándose de un proceso de desalojo por ocupación precaria, la parte accionante debe acreditar ser propietaria o por lo menos tener derecho a la restitución del bien, tal como lo establece el artículo 584º del Código Procesal Civil y por su parte el demandado debe tener título vigente que justifique la posesión que ejerce sobre el bien materia de la controversia, no siendo objeto de probanza en este proceso, la validez o no de los títulos.

Cuarto: Es menester precisar que la Corte Suprema de Justicia, al casar la anterior sentencia de vista que desestimó la demanda ha señalado en el punto quinto: *No cualquier elemento de prueba ofrecido por el demandado puede ser considerado como "prueba" y servir para contradecir las ofrecidas con la demanda, menos conceder la categoría jurídica de título a un documento que no presentaría garantías mínimas de veracidad de su contenido. Además desde el aspecto de la prueba, el órgano jurisdiccional no ha respetado las reglas de la prueba ni los principios que la conforman, todo lo cual trasunta la infracción al deber de motivación de la resolución judicial.*

Quinto: Así las cosas, tenemos que la defensa del demandado se basa en su derecho a poseer el inmueble sub-litís por ser propietario, sustentado ello en el contrato de compra venta del 09 de Febrero del 2004, que obra a fojas 101, documento que si bien es negado por la parte accionante no ha sido tachado. Del referido documento se evidencia que los anteriores propietarios del bien Fausto Padilla Espinoza y esposa le transfirieron al demandado el bien sub-litís con fecha 09 de Febrero de 2004.

Sexto: Con relación a dicho documento es conveniente indicar que es un medio de prueba que fue incorporado al proceso en la etapa procesal correspondiente al haber sido ofrecido en el escrito de contestación de demanda según se corrobora de la audiencia única llevada a cabo el 10 de Agosto del 2011, cuya acta corre de fojas 149 al 150.

Séptimo: Asimismo, la autenticidad de dicho documento no ha sido desvirtuada, siendo importante destacar que el notario Medina Raggio, funcionario que certificó el documento, en la carta de fojas 138 ha ratificado que es una copia del original, haciendo la precisión que no pudo ser elevado a escritura pública por cuestiones de índole formal.

Octavo: En este entendido, este Colegiado considera que el instrumento de fojas 101, si reúne las condiciones para ser considerado un medio de prueba idóneo, al no encontrarse dentro del supuesto señalado en el artículo 199º del Código Procesal Civil.

PODER JUDICIAL
 ZOLA B. ORRÁEZ CÁCERES
 SECRETARÍA
 Tercera Sala Civil
 CORTE SUPLENTE DE JUSTICIA DE URUGUAY

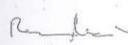
342
Herbert
Arroyo

Noveno: De tal forma si se encuentra acreditado que la parte demandada tiene un título que justifica su posesión, de ahí que no puede ser considerado precario, y al ser éste un proceso sumarísimo en el cual solo se discuten los derechos posesorios más no los referidos a la propiedad del bien, la demanda no puede ser estimada.

Décimo: En efecto, al ser el presente un proceso sumarísimo la oponibilidad del título que ostenta la parte demandada y las objeciones que giran en cuanto a los derechos que contiene, su prevalencia con relación a los que invoca la parte demandante deben ventilarse en el proceso correspondiente, por lo que debe revocarse la apelada.

FALLO: Por tales consideraciones **REVOCARON** la sentencia emitida por resolución número 08 del 30 de Setiembre del 2011, de fojas 164 al 167; que declaró fundada la demanda de desalojo por ocupación precaria, **REFORMÁNDOLA** declararon **INFUNDADA** la demanda, sin costas ni costos; y los devolvieron; en los seguidos por Herbert Héctor Brocos Arroyo y Otra contra Juan Alfredo Sandoval Campoverde sobre Desalojo.

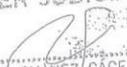
RMUJFV


UBILLÚS FORTINI


GALLARDO NEYRA


AMPUDIA HERRERA

PODER JUDICIAL


ZOILA B. CHÁVEZ CÁCERES
SECRETARIA
Tercera Sala Civil
CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE LIMA

17 JUL. 2014

24. JURISPRUDENCIAS SOBRE OCUPACION PRECARIA.-

24.1. Sentencia dictada en el IV Pleno Casatorio Civil de fecha 13 de agosto del año 2012, recaída en la Casación número 2195-2011/Ucayali, sobre Desalojo por Ocupación Precaria, donde las Salas Civiles de la Corte Suprema de Justicia de la República, **han establecido siete reglas** que constituyen precedente judicial vinculante sobre la materia, interpretando los alcances del artículo 911 del Código Civil “ocupante precario” el cual señala que: “La posesión precaria es que la se ejerce sin título alguno o cuando el que se tenía ha fenecido”.

Se estableció como doctrina jurisprudencial vinculante lo siguiente:

1. En cuanto a la definición de precario, dispuso que una persona tendrá dicha condición 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.
2. Cuando se hace alusión a la carencia de título o al fenecimiento del mismo, no se está refiriendo al documento que haga alusión exclusiva al título de propiedad, sino a cualquier acto jurídico que le autorice a la parte demandada a ejercer la posesión del bien, puesto que el derecho en disputa **no será la propiedad sino el derecho a poseer**
3. 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 al artículo 911 del Código Civil, para garantizar al sujeto a quien corresponde dicho derecho a ejercer el pleno disfrute del mismo, independientemente si es que es propietario o no.
4. Establecer, conforme al artículo 586° del Código Procesal Civil, que el sujeto que goza de legitimación para obrar activa no sólo debe ser el propietario, si no 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 si acreditar su derecho a permanecer en el disfrute de la posesión, porque nunca lo tuvo o el que tenía feneció.
5. Se considera como supuesto de posesión precaria lo siguiente:

5.1. Los casos de resolución extrajudicial de un contrato, conforme a lo dispuesto por los artículos 1429 y 1430 del Código Civil. En estos casos se da el supuesto de posesión precaria por haber fenecido el título que habilitaba al demandado para seguir poseyendo el inmueble. Para ello, bastará que el juez que conoce del proceso de desalojo, verifique el cumplimiento de la formalidad de resolución prevista por la ley o el contrato, sin decidir la validez de las condiciones por las que se dio esa resolución. Excepcionalmente, si el juez advierte que los hechos revisten mayor complejidad, podrá resolver declarando la infundabilidad de la demanda, mas no así la improcedencia.

5.2. Será caso de título de posesión fenecido, cuando se presente el supuesto previsto por el artículo 1704 del Código Civil, puesto que con el requerimiento de la devolución del inmueble se pone de manifiesto la voluntad del arrendador de poner fin al contrato. No constituirá un caso de título fenecido el supuesto contemplado por el artículo 1700 del Código Civil, dado que el solo vencimiento del contrato de arrendamiento no resuelve el contrato sino que, por imperio de la ley, se asume la continuación del mismo hasta que el arrendador le requiera la devolución del bien. Dada esta condición, recién se puede asumir que el poseedor ha pasado a constituirse poseedor precario por fenecimiento de su título.

5.3. Si en el trámite de un proceso de desalojo, el juez advierte la invalidez absoluta y evidente del título posesorio, conforme lo prevé el artículo 220 del Código Civil, solo se analizará dicha situación en la parte considerativa de la sentencia –sobre la nulidad manifiesta del negocio jurídico–, y declarará fundada o infundada la demanda únicamente sobre el desalojo, dependiendo de cuál de los títulos presentados por las partes es el que adolece de nulidad manifiesta.

5.4. La enajenación de un bien arrendado, cuyo contrato no estuviere inscrito en los registros públicos, convierte en precario al arrendatario, respecto del nuevo dueño, salvo que el adquirente se hubiere comprometido a respetarlo, conforme a lo dispuesto por el artículo 1708 del Código Civil.

5.5. Cuando el demandado afirme haber realizado edificaciones o modificaciones sobre el predio materia de desalojo –sea de buena o mala fe–, no justifica que se declare la improcedencia de la demanda, bajo el sustento de que previamente deben ser discutidos dichos derechos en otro proceso. Por el contrario, lo único que debe

verificarse es si el demandante tiene derecho o no a disfrutar de la posesión que se invoca, dejándose a salvo el derecho del demandado a reclamar en otro proceso lo que considere pertinente.

5.6. 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, correspondiendo al juez del desalojo valorar las pruebas en las cuales sustenta el demandado su derecho invocado, sin que ello implique que está facultado para decidir sobre la usucapión. Siendo así, se limitará a establecer si ha surgido en él la convicción de declarar el derecho de poseer a favor del demandante. De declararse fundada la demanda de desalojo por precario, en nada afecta lo que se vaya a decidir en otro proceso donde se tramite la pretensión de usucapión, puesto que el usucapiente tendrá expedito su derecho para solicitar la inejecución del mandato de desalojo o en todo caso para solicitar la devolución del inmueble.

6. En todos los casos descritos, el Juez del proceso no podrá expedir una sentencia inhibitoria, sino que deberá pronunciarse sobre el fondo de la materia controvertida, en el sentido que corresponda, conforme a los hechos y la valoración de las pruebas aportadas.
7. En lo que concierne a lo dispuesto por el artículo 601 cuando ya ha prescrito el plazo para interponer la protección interdictal, el accionante no podrá optar por recurrir al desalojo para lograr la recuperación de su bien.

24.2. Casación 4149-2007 JUNIN.13/11/2007

La precariedad en el uso de bienes inmuebles a que se refiere el artículo 911 del Código Civil, no se determina únicamente por la carencia de un título de propiedad, de arrendamiento u otro semejante, sino que esta debe ser entendida como la usencia absoluta de cualquier circunstancia que permita advertir la legitimidad de la posesión que ostenta el ocupante, de acuerdo con la amplitud del criterio con el que debe interpretarse la norma contenida en el artículo 911 del Código Civil.

24.3. Casación 4072-2010 CUSCO. Del 9/03/2012

La precariedad en el uso de bienes inmuebles a que se refiere el artículo 911 del Código Civil, no se determina únicamente por la carencia de un título de propiedad, de arrendamiento u otro semejante, sino que esta debe ser entendida como la usencia

absoluta de cualquier circunstancia que permita advertir la legitimidad de la posesión que ostenta el ocupante, de acuerdo con la amplitud del criterio con el que debe interpretarse la norma contenida en el artículo 911 del Código Civil.

24.4. Casación 2434-2006 – HUAURA, de fecha 3/09/2007

Precisa que cuando la citada norma se refiere al ejercicio con justo título, no sólo se refiere al título de propiedad, sino también al título de posesión

24.5. Casación 2096-2006, Huaura.

Ha establecido que para que se configure la ocupación precaria se deben probar dos condiciones copulativas: 1. Que, la parte demandante sea la titular del bien cuya desocupación pretende, y 2. 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.

24.6. Casación 2046-2006, Lima

Ha establecido “al precario” como la posesión del bien con ausencia absoluta de cualquier circunstancia que permita advertir la legitimidad de la posesión que detenta el ocupante; adicionalmente a ello este Colegiado considera – también en atención a reiterada jurisprudencia respecto al bien.

24.7. CAS. N°799-2000 del 18.10.2000. Para ser considerado precario debe darse la ausencia absoluta de cualquier circunstancia que justifique el uso y disfruto del bien por parte de la emplazada; y el título de la posesión no tiene porque constar necesariamente en documento de fecha cierta o en instrumento público.

24.8. CAS. N° 1830-99 del 29.10.99. Si los demandantes no son propietarios de la edificación, no es pertinente la aplicación respecto de ésta lo dispuesto en los arts. 911 y 923 del C.C., no siendo posible proceder al desalojo de sólo el terreno; no tiene la calidad de poseedor precario quien es dueño de la edificación construida sobre el terreno de los accionantes.

25. DOCTRINA.

Ahora me concentrare en hablar sobre Posesión, Posesión Precaria y Propiedad.-

25.1. POSESION.

Para el Profesor Vásquez Ríos Alberto en su libro *DERECHOS REALES* describe que la posesión viene hacer el poder de hecho que el hombre ejercer de una manera efectiva e independiente sobre una cosa, con el fin de utilizarla económicamente; dicho poder se protege jurídicamente, con prescindencia de saber si corresponde o no a la existencia de un derecho.-

Los autores como Ripert, Georges y Boulanger Jeans citado por el Profesor Vásquez Ríos en su Libro *DERECHOS REALES*, menciona que estos autores dan un concepto de *posesión- el ejercicio de un poder de hecho sobre una cosa determinada. Se puede ser poseedor de cosas consideradas individualmente que componen una universalidad, pero no de la universalidad en si misma.-*

Para Martin Wolf, la Posesión viene hacer *el señorío que aparece como tal ante la conciencia común. Solo pueden ser objeto de posesión las cosas y derechos susceptibles de apropiación, esta última frase, excluye las cosas que están fuera del comercio de los hombres.-*

A groso modo llegamos a la conclusión leyendo, diferente doctrina, opiniones, como también la propia historia, y que gracias a ella tenemos una identidad; por lo tanto a mi parecer la posesión viene hacer el poder de hecho que ostenta una persona sobre determinada cosa, sea mueble o inmueble.

25.2. CLASES DE POSESION.-

A. POSESION MEDIATA Y POSESION INMEDIATA.-

Este tipo de posesión está acorde a la relación jurídica que se tiene uno del otro:

- La Posesión Mediata es aquella persona que ostenta un título, un poder sobre determinada cosa.
- La Posesión Inmediata es aquella que se ejerce actual y temporalmente, gracias al título otorgado por el Poseedor mediato.

B. POSESION LEGITIMA Y ILEGITIMA.-

La primera es posible gracias a un título legítimo que ostenta el poseedor sobre determinado bien, ya que este posee legítimamente porque tiene un poder, siendo el poder valido; por el contrario el segunda abunda doctrina mencionando que es aquella persona que cree en la legitimidad del título que posee, pero ese título no es valedero, como también se habla de aquella persona que sabe que no tiene ningún título, que corresponda a su posesión legitima.

C. POSESION DE BUENA FE.-

Se da en los casos, en que la persona que posee determinado bien cree en la legitimidad del título, siendo el título que ostenta no válido, ya sea por ignorancia o error el poseedor cree de buena fe en la legitimidad del título que ostenta; al mencionar estas palabras me estoy refiriendo al poseedor ilegítimo de buena fe.

D. POSESION DE MALA FE.-

Este caso se cuándo, la persona que posee determinado bien, sabe que está poseyendo ilegítimamente, ya porque no tiene ningún título que avale su posesión y que habiéndolo tenido a fenecido al momento que el poseedor legítimo lo requiera.

E. LA POSESION PRECARIA.-

George Ripert y Jean Boulanger afirman que todas las personas que poseen una cosa precariamente la detentan en virtud de un título regular, han hecho un contrato con el propietario, o bien, están encargadas, por la ley o la justicia, de una misión especial y si la cosa de otro se encuentra en sus manos es para el cumplimiento de ese contrato o de esa misión.

El artículo del artículo 911° del Código sustantivo determina que la posesión precaria **es la que se ejerce sin título alguno o la que se ejerce cuando el título que se tenía ha fenecido.-**

En el primer supuesto "*la que se ejerce sin título*", estamos claramente hablando de un poseedor que ejerce una posesión sin tener título alguno que avale su posesión, dentro de esta estamos hablando de un poseedor ilegítimo ya sea de buena o mala fe, o un simple tenedor; en cuanto al segundo "*la que se ejerce cuando el título que se tenía ha fenecido*", simple y llanamente acoplándose a lo que dice en forma literal, estamos hablando de aquel poseedor que tuvo el título en cierto momento pero en la actualidad ya no lo tiene, ya que caduco, prescribió tal derecho, ya sea por causa ajena o propia. Ya hay demasiada jurisprudencia aunado a ello doctrina que descifra la Posesión Precaria como la **ausencia absoluta de cualquier circunstancia que permita advertir la legitimidad de la posesión que ostenta el ocupante.-**

F. PROPIEDAD:

Artículo 923 del Código Civil, "*la propiedad es el poder jurídico que permite usar, disfrutar, disponer y reivindicar un bien*". Debe ejercerse en armonía con el interés social y dentro de los límites de la ley.-

CARACTERISTICAS:

- **Es absoluto.** Porque contiene al titular todas las facultades posibles (usar, disfrutar y disponer).-

- **Es exclusivo.** Porque no deja lugar o espacio para otro titular.
- **Es perpetuo.** Porque no se extingue por el hecho de no hacer uso de este derecho.-

26. SOBRE LA DEBIDA MOTIVACION.-

En el Expediente N° 3943-2006-PA/TC-LIMA, en la fecha del 11 de diciembre del 2006, en el punto cuatro expresa lo siguiente:

4. Que el Tribunal Constitucional considera que debe desestimarla pretensión. Al hacerlo ha de recordar que el derecho a la debida motivación de las resoluciones judiciales es una garantía de justiciable frente a la arbitrariedad judicial y garantiza que las resoluciones judiciales no se encuentren justificadas en el mero capricho de los magistrados, sino en datos objetivos que proporciona el ordenamiento jurídico o los que se deriven del caso.

Sin embargo no todo ni cualquier error en el que eventualmente incurra una resolución judicial constituye automáticamente una violación del contenido constitucionalmente protegido del derecho a la motivación de las resoluciones judiciales. A juicio del Tribunal, el contenido constitucionalmente garantizado de este derecho queda delimitado en los siguientes supuestos:

- a. *Inexistencia de motivación o motivación aparente.*
- b. *Falta de motivación interna del razonamiento, que se presenta en una doble dimensión; por un lado, cuando existe invalidez de una inferencia a partir de las premisas que establece previamente el Juez en su decisión; y, por otro, cuando existe incoherencia narrativa, que a la postre se presenta como un discurso absolutamente confuso incapaz de transmitir, de modo coherente, las razones en las que se apoya la decisión. Se trata, en ambos casos, de identificar el ámbito constitucional de la debida motivación mediante el control de los argumentos utilizados en la decisión asumida por el juez o tribunal, ya sea desde la perspectiva de su corrección lógica o desde su coherencia narrativa.-*
- c. *Deficiencias en la motivación externa; justificación de las premisas, que se presenta cuando las premisas de las que aparte el Juez no han sido confrontadas o analizadas respecto de su validez fáctica o jurídica.*
- d. *La motivación insuficiente, referida básicamente al mínimo de motivación exigible atendiendo a las razones de hecho o de derecho indispensables para asumir que la decisión está debidamente motivada. Si bien, como ha establecido este Tribunal, no se trata de dar respuestas a cada una de las pretensiones planteadas, la insuficiencia, vista aquí en términos generales, solo resultara relevante desde una perspectiva*

constitucional si es que la ausencia de argumentos o la insuficiencia de fundamentos resulta manifiesta a la luz de lo que en sustancia se está decidiendo.

- e. *La motivación sustancialmente incongruente. El derecho a la tutela judicial efectiva y, en concreto, el derecho a la debida motivación de las sentencias, obliga a los órganos judiciales a resolver las pretensiones de las partes de manera congruente con los términos en que vengan planteadas, sin cometer, por lo tanto, desviaciones que supongan modificación o alteración del debate procesal (incongruencia activa). Desde luego, no cualquier nivel en que se produzca tal incumplimiento genera de inmediato la posibilidad de su control mediante el proceso de amparo. El incumplimiento total de dicha obligación, es decir, el dejar incontestadas las pretensiones, o el desviar la decisión del marco del debate judicial generando indefensión, constituye vulneración del derecho a la tutela judicial y también del derecho a la motivación de la sentencia (incongruencia omisiva).-*

Conclusiones

- ❖ PRIMERO: Aunque los actos procesales, se actuaron con la mayor celeridad, no se cumplieron con los plazos legales, que el código adjetivo establece.-
- ❖ SEGUNDO: ¿Fue acaso, una pérdida de tiempo, iniciar un proceso de desalojo por ocupación precaria?
Puedo decir, con toda seguridad de que se cometieron diferentes errores por parte de los demandantes y del juez en primera instancia, ya que estos al no tener claro, el objeto del proceso que recae en que “si el poseedor tiene o no justo título al momento de iniciar con el proceso”; por ello el juez, debió cerciorar primero, que el documento que presento el demandado, tenía el porcentaje suficiente de validez, que acarree un título al poseedor, para no considerársele precario; porque siendo ello así el proceso hubiese culminado antes, y así se hubiesen eliminado trabajo en vano, al Poder Judicial, y más aún si hay Jurisprudencia Vinculante, sobre el tema de que cuando se está ante proceso de ocupación Precaria, solo se tiene que corroborar de que el demandante tiene título que avale su posesión en su patrimonio, y al contrario sería la situación del demandado-este último no tiene que tener un título, o el que tenía a fenecido.-

Concluyo, mencionando, que estoy de acuerdo con lo resuelto por la Corte Suprema, ya que cada problema legal, tiene una vía pertinente, en la cual se tiene que dilucidar; por lo tanto, no se debe amparar la terquedad de las partes al momento de aceptar una demanda, como paso en este proceso; ya que el demandante teniendo la vía idónea de reivindicación del patrimonio, donde se pone hincapié al mejor derecho de propiedad; una vez teniendo claro quién es el poseedor legítimo con título y quien no; recién podemos acceder a la figura de poseedor Precario; por otro lado en el proceso hay un mecanismo como la Tacha, que pudo ser utilizado por los demandantes y así poder tener una victoria, y no hacer perder el tiempo, y dinero que no solo afecta a las partes procesales, sino también a la sociedad, ya que no se cumple con la economía y celeridad procesal.-

Recomendaciones

- ❖ Tratándose de un proceso civil; por lo tanto sabemos, que las ramas del derecho son diversas, mientras que unas son más prácticas, otras son más normativas, como también esto sucede en los diferentes casos, el hecho de que el Juez pueda o no tener experiencia, resolviendo tantas cantidades de casos en su escritorio, lo que basta aquí es tener una debida correlación de procedimiento al momento de realizar un trabajo, por ejemplo un abogado tiene su forma de trabajo, al igual que un albañil o un pescador ya que la vida, al ser maestra enseña y da tips, para ser mejores en lo que realizamos; por lo tanto, creo yo, que el Juez de primera instancia, debió de entrever primeramente el objeto del proceso, siendo el presente, un proceso civil por desalojo por ocupación precaria, por lo tanto después de declarar admisible la demanda, y haber saneado el proceso y desarrollar sobre el fondo de la sentencia, debió tener claro los parámetros que rodea el concepto de ocupante precario, para luego después de evaluar las diferentes pruebas, debió dar una respuesta a derecho.
- ❖ Encasillarse, en el objeto del proceso.
- ❖ No confiarse, empaparse de la materia tanto de derechos sustantivo, como adjetivo, buscar diferentes casos sobre la materia, preguntar a los conocedores de derecho, realizar estudios e investigaciones sobre el problema.
- ❖ Recordar que el Juez, no puede abstenerse y decir que no se puede pronunciar por vacíos legales, ya que el juez puede aplicar ante vacíos legales, principios generales del derecho, aunado a ello también se tiene los acuerdos plenarios que resuelven determinados problemas, y hacen más probo la motivación de las resoluciones judiciales.
- ❖ No hay que olvidar, que se debe obtener siempre una debida motivación, esto es que los justiciables, o las partes del proceso, tienen el derecho de saber cuáles fueron las cuestiones mentales, que realizó el juez para resolver determinado caso.

Referencias

- ✓ La Constitución Política del Perú vigente.-
- ✓ El Código Civil.-
- ✓ El Código Procesal Civil.
- ✓ LAMAMORE, Héctor Enrique. "La posesión y la posesión precaria", Editorial Grijley, Primera Edición. Lima 2007.