

**UNIVERSIDAD PERUANA DE LAS
AMÉRICAS**

**FACULTAD DE DERECHO
ESCUELA PROFESIONAL DE DERECHO**



**TRABAJO DE SUFICIENCIA PROFESIONAL
EXPEDIENTE CIVIL N° 00109 - 2015, "DESALOJO POR OCUPACIÓN
PRECARIA"
PARA OPTAR EL TÍTULO DE ABOGADO**

INTEGRANTE: WILMER ANDRÉS ROMÁN TAPIA

ASESORA: DRA. VERÓNICA ROCIO CHÁVEZ DE LA PEÑA

**LÍNEA DE INVESTIGACIÓN
DERECHO CIVIL Y PROCESAL CIVIL**

NOVIEMBRE - 2019

DEDICATORIA

Esta nueva carrera profesional que he logrado, se las vuelvo de dedicar con todo mi amor y cariño a mis padres, por su sacrificio y esfuerzo por haber hecho de mí, una gran persona y un brillante profesional, aunque hemos pasado momentos difíciles siempre han estado brindándome su comprensión, cariño y amor.

A mis compañeros y amigos, quienes sin esperar nada a cambio compartieron sus conocimientos, alegrías y tristezas, y a todas aquellas personas que durante estos cinco años de estudio estuvieron a mi lado apoyándome, para hacer que mi sueño se haga realidad.



AGRADECIMIENTO

Mi agradecimiento muy especial para mi familia por apoyarme en cada decisión y proyecto, que he decidido realizar y que con su apoyo lo he logrado con mucho éxito. Gracias por creer en mí y gracias a Dios por darme una hermosa familia.

Para lograr esta nueva meta, no ha sido nada sencillo, pero gracias a sus aportes, a su comprensión y apoyo, lo complicado para lograr esta nueva meta se me hizo más fácil. Les agradezco de todo corazón.

RESUMEN

Realizado el análisis del Expediente Civil N° 00109-2015, se ha constatado que tiene por materia la demanda de desalojo por ocupación precaria, interpuesta por Carlos Absalón Velásquez Santillán, representado por su esposa Esther Domilita Díaz Rebaza, contra de Jesús Víctor Velásquez Santillán, peticionado que el demandado cumpla con desocupar y restituirle el departamento dúplex, ubicado en la segunda y tercera plantas de la parte delantera de la edificación ubicada en el Jr. Ancash 3834 de la urbanización Perú del distrito de San Martín de Porres, que es de su propiedad.

La Demanda fue tramitada en el Juzgado Especializado en lo Civil del Módulo Básico de Justicia de Condevilla, en la vía de proceso sumarísimo, cuyos fundamentos y medios probatorios ofrecidos por el accionante crearon convicción en el Juez, quien sentenció en primera instancia **declarando fundada la demanda de desalojo**, ordenando que el emplazado cumpla con desocupar y restituirle al demandante el departamento en litigio, en el plazo de 6 días de haber sido notificado.

El demandado al no estar conforme con la sentencia interpuso recurso de apelación, la que le fue concedida y elevada a la Corte Superior de Justicia de Lima Norte, la que **revocó** la sentencia de primera instancia y **reformulándola declararon infundada la demanda sobre desalojo**.

El demandante al no estar de acuerdo con la sentencia de segunda instancia, interpuso recurso de casación, la que, fue elevada y resuelta por la Sala Civil Permanente de la Corte Suprema, declarando fundado el recurso de casación, **confirmando** la sentencia de primera instancia que declaró **fundada la demanda por ocupación precaria**, en consecuencia, con el fallo emitido por la Corte Suprema, se le dio la razón al demandante Carlos Absalón Velásquez Santillán, por lo tanto, el emplazado debía cumplir con desocupar y restituir al demandante el inmueble en litigio en el plazo de 6 días de notificado.

Asimismo se constató que durante el trámite del expediente penal en estudio, se incurrió en algunas deficiencias, errores y contradicciones entre las instancias, conforme a la opinión analítica que se detalla en el presente trabajo de suficiencia profesional.

Palabras Claves: Expediente, demanda, desalojo, proceso sumarísimo, análisis, opinión.

ABSTRACT

After the analysis of Civil File No. 00109-2015, it has been found that it is based on the demand for eviction due to precarious occupation, filed by Carlos Absalón Velásquez Santillán, represented by his wife Esther Domilita Díaz Rebaza, against Jesús Víctor Velásquez Santillán, petitioned that the defendant comply with vacating and restoring the duplex apartment, located on the second and third floors of the front of the building located at Jr. Ancash 3834 of the urbanization Peru of the district of San Martín de Porres, which is his property.

The Lawsuit was processed in the Civil Specialized Court of the Basic Module of Justice of Condevilla, in the summary process, whose foundations and evidentiary means offered by the prosecutor created conviction in the Judge, who sentenced in the first instance declaring the claim founded of eviction, ordering that the plaintiff complies with vacating and restoring the complainant the department in dispute, within 6 days of being notified.

The plaintiff did not agree with the second instance ruling, filed an appeal, which was raised and resolved by the Permanent Civil Chamber of the Supreme Court, declaring the appeal to be founded, confirming the judgment of first instance that declared the claim for precarious occupation, consequently, with the ruling issued by the Supreme Court, the reason was given to the plaintiff Carlos Absalón Velásquez Santillán, therefore, the plaintiff had to comply with vacating and restoring to the plaintiff the property in dispute within 6 days of notification.

It was also found that during the process of the criminal record under study, some deficiencies, errors and contradictions were incurred between the instances, in accordance with the analytical opinion detailed in this work of professional sufficiency.

Keywords: File, demand, eviction, summary process, analysis, opinion.

TABLA DE CONTENIDOS

Carátula	
Dedicatoria.....	ii
Agradecimiento.....	iii
Resumen.....	iv
Abstract.....	v
Tabla de Contenidos.....	vi
Introducción.....	viii
1. Síntesis de la Demanda.....	1
2. Síntesis de la Excepción de Cosa Juzgada y Contestación de la Demanda.....	4
3. Fotocopias de Recaudos y Principales Medios Probatorios.....	6
3.1 Fotocopia de la Demanda.....	6
3.2 Fotocopia de la Resolución que Declara la Inadmisibilidad de la Demanda.....	17
3.3 Fotocopia del Auto Admisorio de la Demanda.....	18
3.4 Fotocopia de la Formulación de la Excepción de Cosa Juzgada y Contestación de la Demanda.....	19
3.5 Fotocopia de la Resolución que Admite la Contestación de la Demanda y por Deducida la Excepción de Cosa Juzgada.....	23
3.6 Fotocopia de la Partida P01159294 del Registro de Propiedad Inmueble de Lima, donde se Encuentra Inscrito el Inmueble en Litis.....	24
3.7 Fotocopias de los Testimonios de las Escrituras Públicas que contienen los Testamentos de los Padres de los Litigantes.....	25
3.8 Fotocopia del Manuscrito de los Acuerdos de los Hermanos.....	36
4. Síntesis del Auto de Saneamiento.....	38
5. Síntesis de la Audiencia de Conciliación.....	38
6. Síntesis de la Audiencia de Prueba.....	38
7. Fotocopia de la Sentencia del Juez Especializado en lo Civil.....	39
8. Fotocopia de la Sentencia de la Sala Civil Permanente de la Corte Superior de Justicia de Lima Norte.....	47
9. Fotocopia de la Sentencia de la Sala Civil Permanente de la Corte Suprema.....	52
10. Jurisprudencia de los Últimos Diez Años.....	60
10.1 IV Pleno Casatorio Civil (Casación N° 2115-2011-Ucayali).....	60
10.2 Casación N° 370-2014 – Lima.....	60
10.3 Casación N° 1083-2014 - Madre de Dios.....	60



10.4	Casación N° 1968-2014 – Callao.....	61
10.5	Casación N° 2156-2014-Arequipa.....	61
10.6	Casación 3356-2015 – Cusco.....	61
10.7	Casación 3417-2015 - Del Santa.....	62
10.8	Casación N° 2706-2016-Lima Este.....	62
10.9	Casación N° 1457-2016-Lima Sur.....	63
10.10	Casación 3702-2016-Tacna.....	63
11.	Doctrina Actual Sobre la Materia Controvertida.....	64
11.1	Derechos Reales.....	64
11.2	La Propiedad.....	65
11.3	La Posesión.....	68
11.4	Diferencia entre Propiedad y Posesión.....	70
11.5	La Sucesión.....	70
12.	Síntesis Analítica del Trámite Procesal.....	79
12.1	La Demanda.....	79
12.2	Resolución N° 1 que Declara Inadmisible la Demanda.....	82
12.3	Auto Admisorio de la Demanda.....	84
12.4	Formulación de Excepción de Cosa Juzgada y Contestación de la Demanda.....	84
12.5	Escrito que Absuelve la Excepción de Cosa Juzgada y Contestación de la Demanda.....	85
12.6	Audiencia Única.....	86
12.7	Sentencia de Primera Instancia.....	87
12.8	Recurso de Apelación.....	88
12.9	Sentencia de Segunda Instancia.....	90
12.10	Recurso de Casación.....	92
12.11	Fallo de la Corte Suprema de Justicia de la República.....	93
12.12	Estado del Proceso.....	94
13.	Opinión Analítica del Tratamiento del Asunto Submateria.....	95
	Conclusiones	
	Recomendaciones	
	Referencias	

INTRODUCCIÓN

El presente trabajo, que se somete a evaluación del respectivo jurado de la Universidad Peruana de las Américas, para optar el título de abogado; tiene por objetivo efectuar un resumen analítico del expediente civil N° 00109-2015, cuya demanda la interpuso Carlos Absalón Velásquez Santillán, representado por su esposa Esther Domilita Díaz Rebaza, en contra de Jesús Víctor Velásquez Santillán, por desalojo por ocupación precaria, peticionando que el demandado cumpla con desocupar y entregarle el departamento dúplex, ubicado en la segunda y tercera plantas de la parte delantera de la edificación ubicada en el Jr. Ancash 3834 de la urbanización Perú del distrito de San Martín de Porres, que es de su propiedad. El presente estudio tiene por finalidad constatar si durante el trámite del referido expediente se incurrió en alguna deficiencia o contracción entre las instancias.

Al respecto, realizado el análisis del expediente en estudio, se verificó que la demanda fue tramitado en el distrito judicial de Lima Norte, en el Juzgado Especializado en lo Civil del Módulo Básico de Justicia de Condevilla, en la vía de proceso sumarísimo, cuyos fundamentos y medios probatorios crearon convicción en el Juez especializado en lo civil, quien sentenció en primera instancia declarando fundada la demanda de desalojo, ordenando que el emplazado cumpla con desocupar y restituirle al demandante el inmueble en litigio, en el plazo de seis días de haber sido notificado, sin embargo, el demandado al no estar de acuerdo con la sentencia interpuso recurso de apelación, la que le fue concedida y elevada a la Corte Superior de Justicia de Lima Norte, la que revocó la sentencia de primera instancia y reformulándola declararon infundada la demanda sobre desalojo; el demandante al no estar conforme con el fallo, interpuso recurso de casación, la que fue elevada y resuelta por la Sala Civil Permanente de la Corte Suprema de Justicia de la República, declarando fundado el recurso de casación, en consecuencia, casaron la sentencia de vista, confirmando la sentencia de primera instancia que declaró fundada la demanda por ocupación precaria; conforme se puede apreciar se constató que el trámite del expediente en estudio, se realizó en forma regular con algunas deficiencias, errores y contradicciones entre las instancias, conforme se detalla en el presente resumen.

Asimismo se consideran algunas jurisprudencias de los últimos 10 años que guardan relación con el presente expediente, la doctrina actual de la materia controvertida, la síntesis analítica del trámite del proceso, la opinión analítica del tratamiento del asunto submateria y la referencia bibliografía que se utilizó para la elaboración del presente trabajo.

1. SÍNTESIS DE LA DEMANDA

El 9 de enero del 2015, Carlos Absalón Velásquez Santillán, debidamente representado por su esposa doña Esther Domitila Díaz Rebaza, según poder otorgado mediante escritura pública del 5 de mayo del 2006, ampliado mediante la escritura pública del 11 de abril del año 2012, ambas celebradas ante el Cónsul del Perú, acreditado en la localidad de Estocolmo – Suecia, que corren inscritas en la Partida N° 11891071 del Registro de Mandatos y Poderes de Lima; interpone demanda ante el Juzgado Especializado en lo Civil del Módulo Básico de Justicia de Condevilla de la Corte Superior de Justicia de Lima Norte, contra Jesús Víctor Velásquez Santillán, por la materia de desalojo por ocupación precaria del departamento dúplex de su propiedad, ubicado en la segunda y tercera plantas de la parte delantera de la edificación ubicada en el Jr. Ancash 3834 de la urbanización Perú del distrito de San Martín de Porres.

1.1 Petitorio

El recurrente peticiona que el emplazado cumpla con desocupar y entregarle el inmueble en litigio de su propiedad, ubicado en la segunda y tercera plantas de la parte delantera de la edificación ubicada en el Jr. Ancash 3834 de la urbanización Perú del distrito de San Martín de Porres, que conduce en calidad de ocupante precario.

1.2 Fundamentos de Hecho

El recurrente sustenta su pretensión en los siguientes fundamentos de hecho:

El demandante refiere que el inmueble en litigio, se encuentra incluido dentro de una de las propiedades de sus padres, quienes les dejaron a él y a sus hermanos, como sucesión testada, el mismo que se encuentra edificado en cuatro niveles en la parte delantera y de dos niveles en la parte posterior, distribuida de la siguiente forma:

En la Parte de Adelante:

- Con ingreso por el Jr. Ancash 3834-A, una tienda ubicada en el primer nivel.
- Con acceso por la puerta (reja de metal signada con el número 3834 y que está ubicada a la derecha de la entrada del inmueble: Un departamento dúplex, en el segundo y tercer niveles (inmueble que se pretende desalojar)
- En el cuarto nivel un mini departamento a medio” construir.

En la Parte Posterior:

- Un departamento en el primer nivel.

- Un departamento en el segundo nivel.

Que, la edificación en la que se encuentra incluida el departamento dúplex en litigio, se encuentra inscrito a nombre de sus padres, los que en vida fueron Héctor Velásquez Díaz y Rosa Santillán Acosta, en la partida PO1159294 del Registro Predial Urbano de Lima, en donde figura sólo como terreno, con la denominación antigua.

Que, el 30 de enero del 2003 falleció su padre Héctor Velásquez Díaz, quien dejó su testamento inscrito en la partida 11435684 del Registro de Testamentos de Lima, y el 3 de enero del 2012 falleció su madre Rosa Santillán Acosta, quien dejó su testamento inscrito en la partida 11435405 del Registro de Testamentos de Lima, siendo ambos padres de las partes.

Que, en la cláusula tercera lo incluyen como su heredero conjuntamente con sus hermanos y al hacer la distribución de la masa hereditaria, a él le dejaron como herencia el departamento tipo dúplex que abarca el segundo y tercer piso de la parte delantera del referido inmueble.

Que, ante la SUNARP no se puede registrar la transferencia vía sucesión intestada debido a que sus padres (causantes), no han formalizado la declaratoria de fábrica de la edificación ni las independizaciones de cada una de las secciones de los inmuebles.

Que, el demandado vivía en parte del inmueble y aprovechando el fallecimiento de su padre, sin consentimiento del demandante y de sus hermanos, ocupó y habita hasta la actualidad en forma precaria la totalidad de la edificación, lo que ha destinado para fines industriales, habiendo instalado una fábrica de artículos de limpieza doméstica, empleando para ello ácidos y demás componentes químicos necesarios para obtener perfume ambientales y otros productos similares, para ello, ha realizado algunas modificaciones estructurales del inmueble.

Que, el emplazado nunca ha pagado suma alguna por concepto de merced conductiva ni pagó nada por el uso del inmueble al menos para las necesidades de su anciana madre cuando aún vivía, y si en algún momento hubiera poseído autorización alguna o título, con las inscripciones de las ampliaciones de los testamentos de sus padres, ha fenecido, en consecuencia, es ocupante precario.

Que, al fallecer su madre el 3 de enero del 2012, el demandante y sus hermanos se han reunido con el emplazado, buscando de que este entregue los espacios que les corresponde a cada hermano, según el testamento otorgado por sus padres, y a cambio

que la entrega se efectúe en el estado en que estaban las secciones del inmueble, lo que acordaron como consta en el acta manuscrita que anexa, sin embargo, en posteriores reuniones el demandado se negó.

Que, ante la negativa del emplazado, el actor y sus hermanos revocaron las condonaciones y requirieron la entrega dejando constancia de la calidad de precario del demandado y promovieron el proceso de conciliación extrajudicial ante el Centro de Conciliación Extrajudicial Belén 01, el mismo que fue frustrado por falta de acuerdo, ante esta situación, acudieron ante el Poder Judicial, a fin de hacer valer sus” derechos.

Que, con anterioridad al presente proceso, el actor y sus hermanos entablaron la misma acción de desalojo por ocupante precario contra el demandado, envía de acumulación subjetiva activa ante el Juzgado Mixto del Módulo Básico de Justicia de Condevilla, en el expediente N° 744-2012 y al momento de expedir sentencia se declaró improcedente la demanda, en razón, a que son distintas las secciones del inmueble materia de desalojó, sin embargo, se reconoce el derecho de propiedad que tienen sobre cada una de las secciones del inmueble, y se actuó una inspección donde costa que el demandado ocupa toda la edificación, y que lo dicho por sus causantes se ajusta a la realidad existente.

1.3 Fundamentos de Derecho

El accionante ampara su petitorio en los siguientes fundamentos jurídicos: en el art. 2 inc. 14 concordante con el inc. 16 de la Constitución Política del Perú, en los arts. 911 y 923 del Código Civil y en los arts. 546, 547 y 585 del Código Procesal Civil.

1.4 Vía Procedimental

La Demanda se tramitó en la vía de proceso sumarísimo.

1.5 Medios Probatorios

- La Partida N° P01159294 del Registro de la Propiedad Inmueble de Lima.
- Las Escrituras Públicas que contienen los testamentos otorgados por sus padres.
- La Partida N° P011435684 del Registro de Testamento de Lima.
- La Partida N° P011435405 del Registro de Testamento de Lima.
- El Título N° 2012-392484 de 03/05/2012, que corresponde al testamento de su padre.
- El Título N° 2012-392484 de 03/05/2012, que corresponde al testamento de su madre.
- El mérito simple del documento manuscrito con firma del demandado, que contiene los acuerdos familiares.

2. SÍNTESIS DE LA EXCEPCIÓN DE COSA JUZGADA Y CONTESTACIÓN DE LA DEMANDA.

El 30 de junio del año 2015, el demandado Jesús Víctor Velásquez Santillán, formula Excepción de Cosa Juzgada y contestó la demanda negándola y contradiciéndola en todos sus extremos, conforme a los siguientes fundamentos:

Formuló Excepción de Cosa Juzgada, contra el presente proceso, solicitando se declare fundada la misma y se ordene anular lo actuado y dar por concluido el presente proceso, cuyo sustento de hecho, refiere que el demandante y sus otros hermanos le iniciaron un proceso judicial en su contra ante el tercer Juzgado Mixto del Módulo Básico de Justicia de Condevilla, seguido con el Exp. N° 00744-2012-0-0904-JM-CI-03, por la misma acción sobre Desalojo por Ocupante Precario, proceso que concluyó con la sentencia declarando improcedente la demanda, conforme lo corrobora con la copia de la sentencia que ofrece como medio probatorio. Asimismo agrega que el referido proceso tiene el mismo demandante, petitorio y el interés para obrar, por lo tanto, se produce la triple identidad con el presente proceso, cuyo fundamento jurídico lo ampara en el numeral 5 del art. 451 y 452 del CPC.

Asimismo contestó la demanda en el término de ley, la misma que negó y contradijo en todas sus extremos, peticionando que sea declarada infundada, teniéndose en consideración los siguientes fundamentos de hecho:

El emplazado acepta, lo expuesto por el demandante que el inmueble sub litis, era de propiedad de sus padres, quienes les dejaron como herencia mediante testamento y que el dominio se encuentra inscrito en la Partida PO1159294 del Registro de Predios de Lima.

Que, sobre la acción que se ha interpuesto la presente demanda, existe el proceso judicial N° 00744-2012-0-0904-JM-CI-03, emitido por el 3er. Juzgado Mixto de MJB de Condevilla, que declaró improcedente la Demanda de Desalojo por la causal de ocupación precaria, por motivo, es que ha formulado la Excepción de Cosa Juzgada.

Que, el inmueble sub litis, no es la única propiedad que dejaron sus padres, sino que constituye parte de la masa hereditaria y que al fallecer sus padres todos los bienes, derechos y obligaciones que constituyen la herencia, se transmiten a los sucesores, dentro de los cuales se encuentra él.

Que, al fallecer sus padres, se designó como albacea al Sr. Víctor Manuel Sánchez Bozatta, a quien le correspondía realizar sus obligaciones, sobre todos los bienes de la masa hereditaria, en los cuales se incluía el inmueble sub litis.

Que, la herencia dejada por sus padres, se encontraba en la condición de copropiedad indivisa, sujeta a un inventario final, que determine el destino de los bienes que constituyen la masa hereditaria, en tanto, ello no ocurra, el recurrente y el demandante son copropietarios de cuotas ideales de toda la masa hereditaria, incluyendo el inmueble sub litis, por lo que el demandante pretende obviar el procedimiento legal, previsto para las sucesiones y ha recurrido erróneamente, interponiendo la presente acción, imputándole la condición de ocupante precario del inmueble en litigio del cual son copropietarios.

3. FOTOCOPIAS DE RECAUDOS Y PRINCIPALES MEDIOS PROBATORIOS

3.1 FOTOCOPIA DE LA DEMANDA

56
Circunscrito

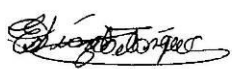
Civil - Especialista.- _____
EXPEDIENTE Nro. _____
Sumilla.- **Demanda de desalojo por ocupación precaria**
Inmueble.- Dpto. dúplex 2da y 3ra plantas, parte delantera, Jr. Ancash 3834, Urb. Perú, Dist. San Martín de Porres
Escrito Nro. 01
=====


SEÑOR JUEZ ESPECIALIZADO EN LO CIVIL -
MODULO BASICO DE JUSTICIA DE CONDEVILLA, CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE LIMA NORTE:

CARLOS ABSALON VELASQUEZ SANTILLAN, debidamente representado por su esposa doña Esther Domitila Díaz Rebaza, de Velásquez con D.N.I. 08537445, según poder otorgado mediante la escritura pública de 05 de mayo del 2006, ampliado mediante la escritura pública de 11 de abril del 2012, ambas celebradas por ante el Cónsul del Perú acreditado en la localidad de Estocolmo - Suecia, las mismas que corren inscritas en la partida 1891071 del Registro de Mandatos y Poderes de Lima, con domicilio real en el lote 32 de la manzana C-10, Urbanización Bocanegra, Callao, señalando domicilio procesal en la casilla 3561, del Colegio de Abogados de Lima, a usted con todo respeto me presento y digo:

PETITORIO:

Entablo demanda de **DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**, la misma que la dirijo en contra de don **JESUS VICTOR VELASQUEZ SANTILLAN**, a quien se le ha de notificar en el **Jr. Ancash 3834, Urbanización Perú, Distrito San Martín de Porres**, a fin de que cumpla con entregarme, totalmente desocupado el **departamento dúplex, ubicado en la segunda y tercera plantas de la parte delantera, de la edificación levantada en el Jr. Ancash 3834, Urbanización Perú, (antes lote 31 de la manzana 33 del asentamiento Humano Urbanización Perú - Zona Sétima), Distrito San Martín de Porres**, el mismo que es de mi propiedad, que está conformado, en el primer nivel con sala - comedor, cocina y baño y en el segundo nivel, por tres dormitorios y baño, y que lo viene conduciendo en la calidad de ocupante precario, pues no tiene título alguno que le conceda el derecho de conducción, que si lo tuvo a la fecha, el mismo ha fenecido.




ADRIÁN AMADO MANRIQUE
ABOGADO
C.A.L. 5930

57
cincuenta y siete

Hago extensiva mi pretensión: Tanto al desalojo contra posibles terceros que se encuentren ocupando, como al pago de las costas y costos que genere el presente proceso.

MONTO DEL PETITORIO:

Considerando que no existe merced conductiva alguna y que aún no se ha formalizado el saneamiento de la titulación, prudencialmente fijo el valor arancelario del inmueble materia del desalojo en la suma de S/. 50,000.00, que equivale a 129.87 unidades de referencia procesal.

FUNDAMENTOS DE HECHO:

PRIMERO.- Mi derecho de propiedad:

1.1.- Descripción y ubicación precisa del bien materia del desalojo.- Mis padres quienes en vida fueron Héctor Velásquez Díaz y Rosa Santillán Acosta, han sido los propietarios del inmueble indicado en el petitorio y sobre el terreno levantaron una edificación de cuatro niveles en la parte delantera y dos niveles en la parte posterior, distribuida de la siguiente forma:

1.1.1.- EN LA PARTE DELANTERA:

1.1.1.1.-Con ingreso por el Jr. Ancash 3834-A, una tienda, ubicada en el primer nivel.

-Con acceso por la puerta (reja de metal signada con el número 3834 y que está ubicada a la derecha entrando del inmueble):

1.1.1.2.- Un departamento dúplex, en el segundo y tercer niveles (cuyo desalojo pretendo con esta demanda).

1.1.1.3.-Un mini departamento a medio construir en el cuarto nivel.

1.1.2.- EN LA PARTE POSTERIOR:

Con acceso por la puerta (reja de metal signada con el número 3834 y que está ubicada a la derecha entrando del inmueble),

1.1.2.1.- Un departamento en el primer nivel,

1.1.2.2.- Un departamento en el segundo nivel.




ADRIÁN AMADO MANRIQUE
ABOGADO
C.A.L. 5330

5P
cinco y ocho

1.1.2.3.- Los aires que están sobre el departamento del segundo nivel.

Ratifico, que el acceso para estas unidades inmobiliarias con excepción del que corresponde a la tienda, se efectúa por la puerta de metal ubicada a la derecha entrando de la edificación, que da a un pasadizo que conduce tanto al departamento del primer nivel de la parte posterior, como la escalera que llevan a los niveles superiores.

1.2.- **Título de propiedad.**- El dominio corre inscrito en la partida PO1159294 del Registro Predial Urbano de Lima, incorporado al Registro de la Propiedad Inmueble de Lima, en donde figura el inmueble, solo como terreno, con la denominación antigua como se indica en el petitorio.

1.2.1.- Mis padres, han muerto bajo el imperio de sus testamentos otorgados mediante sendas escrituras públicas, de acuerdo al siguiente detalle:

-De mi padre Héctor Velásquez Díaz, que fallece el 30 de enero del 2003, su testamento está contenido en la escritura pública de 21 de noviembre del 2002, otorgada por ante el Notario Agustín Flores Barboza, la misma corre inscrita en la partida 11435684 del Registro de Testamentos de Lima.

-De mi madre Rosa Santillán Acosta, quien fallece el 03 de enero del 2012, su testamento está contenido en las escrituras públicas de 21 de noviembre del 2002 y 7 de marzo del 2006, ambas otorgadas por ante el Notario Agustín Flores Barboza, las mismas que corren inscritas en el partida 11435405 del Registro de Testamentos de Lima.

1.2.2.- Las declaraciones de última voluntad de mis padres son similares, por lo tanto en ambos testamentos en la cláusula segunda establecen que:

"Declaro que en unión con mi esposa (esposo, en el caso de mi madre), ya nombrada (o) hemos adquirido durante el régimen matrimonial, los siguientes bienes inmuebles:

A.- Casa de cuatro pisos ubicada en la parte delantera del predio y dos ubicados en la parte posterior, situadas en el jirón Ancash 3834, del Distrito de San Martín de Porres, Provincia y departamento Lima, la que se encuentra conformada por los siguiente conjuntos habitacionales:

....

....

3.- Un departamento tipo dúplex que abarca el segundo y tercer piso de la parte delantera, según la siguiente distribución: sala, comedor, cocina, baño de visita, tres dormitorios y baño íntimo..."

Mediante la cláusula tercera, me instituye, como su heredero, conjuntamente con mis hermanos y al hacer la distribución de la masa hereditaria, materializan las adjudicaciones a favor de cada uno de

ADRIÁN AMADO MANRIQUE
ABOGADO

59
concedida y rest

sus herederos. Es así que a mi persona adjudicaron el inmueble materia del desalojo en los siguientes términos:

3.- A CARLOS ABSALON le dejo el departamento tipo dúplex que abarca el segundo y tercer piso de la parte delantera del inmueble, según el detalle al punto A-3 de la cláusula segunda..."

1.2.3.- Ante la Oficina Registral de Lima, no es posible registrar las transferencias en vía de sucesión testada, en razón a que nuestros padres no han formalizado ni la declaratoria de fábrica de la edificación, menos aun las independizaciones de todas y cada una de las secciones del inmueble que nos adjudican, como consta en las observaciones formuladas al presentar los testamentos para su inscripción.

PERO SI QUEDA DEMOSTRADO QUE SOY EL PROPIETARIO DE LA SECCION INMOBILIARIA DESCRITA EN EL PETITORIO Y EN LAS CLAUSULAS TESTAMENTARIAS, SOBRE LA CUAL PRETENDO EL DESALOJO.

SEGUNDO.- Uso indebido del inmueble que califican al demandado como OCUPANTE PRECARIO.- Ocurre que el demandado, aprovechando que vivía en parte del inmueble materia del desalojo, desde la muerte de nuestro padre, el 30 de diciembre del 2003, ha ocupado de la totalidad de la edificación, por ende también MI DEPARTAMENTO DUPLEX y todos los demás ambientes, cuando en realidad solamente le corresponde el mini departamento que mis padres dejaron a medio construir.

Todas las secciones de la edificación las ha destinado, para fines industriales, pues ha instalado una fábrica de artículos de limpieza doméstica, empleando para ello ácidos y demás componentes químicos necesarios para obtener perfumes ambientales y otros productos similares. **LLEGANDO AL EXTREMO DE EFECTUAR ALGUNAS MODIFICACIONES ESTRUCTURALES, A LO CUAL SE SUMA EL QUE NO HA EFECTUADO OBRA ALGUNA DE REPARACION, O DE MANTENIMIENTO, NI DE CONSERVACION.**

A lo dicho, se suma el hecho de que NUNCA, hasta la fecha ha pagado suma alguna por concepto de merced conductiva y si en algún momento hubiere tenido autorización alguna, o TITULO, con las inscripciones de las ampliaciones de los testamentos otorgados por nuestros padres, HA FENECIDO, POR LO TANTO ES OCUPANTE PRECARIO.

ADRIAN ANADO MARIQUE
ABOGADO
C.A.T. 5930

60
Asesora

TERCERO.- Gestiones realizadas para alcanzar la entrega de lo que nos pertenece:

1.- En el tiempo transcurrido entre la muerte de nuestro padre y la de nuestra madre, en forma frecuente, todos los hermanos hemos solicitado al demandado, que cumpla con pagar algo por el uso del total del inmueble, al menos para la atención de las necesidades de nuestra anciana madre, súplicas que las hemos hecho en forma verbal considerado que es nuestro hermano, pero que no han tenido resultado positivo alguno.

2.- Al fallecer nuestra madre, el 03 de enero del 2012 luego de formalizar la ampliación de su testamento, con todos los hermanos hemos realizado varias reuniones de negociación con el demandado, habiendo tomado acuerdos con su aceptación, en los cuales de una parte, le dimos el plazo de dos meses para que desocupe y entregue a cada uno, lo que nos pertenece y de otra considerando nuestro parentesco, aceptamos que la entrega se efectúe en el estado en que se encuentran las secciones del inmueble. ES DECIR, sin efectuar las reparaciones que como usuario estaría obligado a realizar, por lo tanto quedaba liberado de esta obligación, siempre y cuando todos los acuerdos tomados con el fin de asegurar su cumplimiento, se formalicen en vía de conciliación extrajudicial. Es así como consta en el acta que en manuscrito, está firmado y que en copia simple entrego como medio probatorio.

3.- En vista de que, en las reuniones posteriores dejó de manifiesto su negativa a formalizar nuestros acuerdos, como también su negativa a entregar lo que me pertenece, he visto por conveniente REVOCAR las condonaciones efectuadas, como también obligado a formular requerimientos de entrega, dejando establecido que se encuentra en la calidad de ocupante precario y para ello, le he cursado carta notarial, dándole plazo de entrega, que tampoco ha respetado, como consta en la copia de la misma que estoy entregando.

4.- Por último, ante la negativa conjuntamente con mis hermanos, hemos promovido el proceso de conciliación extrajudicial, por ante el Centro de Conciliación Extrajudicial Belén 01, el mismo que se ha frustrado por FALTA DE ACUERDO, como consta en la copia certificada el acta correspondiente, que también entrego.

CUARTO.- Acción judicial, como antecedente.- Dejo en conocimiento del Juzgado que en común acuerdo con mis hermanos, vimos por conveniente entablar esta misma acción en vía de acumulación subjetiva activa, apoyándonos en hechos de que nuestro derecho de propiedad tiene como origen el mismo título. Esta acción que se ha tramitado por ante el Tercer Juzgado Mixto del Módulo Básico de Justicia de Condevilla, expediente Nro.744-2012-0-0904-JM-CI-03,, Juzgado que fue de criterio distinto, pues, al expedir sentencia declara la improcedencia de la acumulación invocada, en razón a que son distintas las secciones del inmueble materia del desalojo. Lo importante

DRIAN AMADO MANRIQUE
ABOGADO
C.A. 1 1930

61
sesenta y uno

Esta decisión es que reconoce nuestros derechos de propiedad que tenemos sobre cada una de las secciones del inmueble que nuestros padres nos han adjudicado.

En este proceso, se actuó como medio probatorio una inspección judicial, en la cual consta que el demandado ocupa la totalidad de la edificación y que lo dicho por mis causantes en sus testamentos, se ajusta a la realidad existente.

CONCLUSIONES.- Queda de manifiesto que:

- Soy propietario del inmueble que me han adjudicado mis padres,
- El demandado, se encuentra en uso y disfrute del total del departamento de mi propiedad, sin que tenga título alguno y si lo ha tenido a la fecha ha fenecido por lo tanto ES OCUPANTE PRECARIO.
- Se le ha requerido por la vía notarial y por la vía de la conciliación extrajudicial, para que cumpla con la entrega, sin encontrar en él voluntad de cumplimiento.

FUNDAMENTACION JURIDICA:

Constitución Política del Perú.-

-Art. 2° inciso 14 concordante con el inciso 16, que reconoce como derecho de la persona el de contratar libremente, con sujeción a las ley y respeto al orden público y así acceder a la propiedad inmueble.

Código Civil.-

- Art. 911, Aplicable a esta demanda, pues dispone que es ocupante precario quien conduce un inmueble sin que medie título alguno o también en el supuesto negado que pudiere haber tenido y éste ha fenecido.
- Art. 923, que define al derecho de propiedad como el poder jurídico que permite a su titular: usar, disfrutar, disponer y reivindicar un bien. Aplicable al presente caso, pues acredito que soy la propietaria del bien materia del desalojo y que viene siendo ocupado por el demandado sin que tenga título alguno, por lo tanto no permite ni el uso ni el disfrute de lo que es mío.

Código Procesal Civil:

- Art. 546, Inciso 4), que precisa la vía procedimental del desalojo.
- Art. 547, que establece la competencia jurisdiccional en los casos de desalojo por ocupación precaria.
- Art. 585 y siguientes, que regula todo el proceso de desalojo.

MEDIOS PROBATORIOS:




ADRIAN AMADO MANRIQUE
ABOGADO

*62
presentado*

Primer.- El mérito de la copia literal de la partida P01159294, del Registro de la Propiedad Inmueble de Lima (ex Registro Predial Urbano de Lima) en donde corre inscrito el inmueble materia del desalojo; figurando mis padres como sus legítimos propietarios.

Segundo.- El mérito de las copias certificadas de los testimonios de las escrituras públicas que contienen los testamentos otorgados por mis padres:

1.- De mi padre Héctor Velásquez Díaz, de fecha 21 de noviembre del 2002, otorgado ante el Notario de Lima Agustín Flores Barboza, la misma que corre inscrita en la partida 11435684 del Registro de Testamentos de Lima.

2.- De mi madre Rosa Santillán Acosta, celebrada el 21 de noviembre del 2002, confirmada mediante la escritura pública del 07 de marzo del 2006, ambas, por ante el Notario Agustín Flores Barboza, las mismas que corren inscritas en la partida 11435405 del Registro de Testamentos de Lima.

Tercero.- Para ratificar la vigencia plena de los testamentos otorgados por mis padres, ofrezco el mérito probatorio de las copias literales, de las partidas en donde corren inscritos.

Cuarto.- Para demostrar que he pretendido alcanzar la inscripción de la voluntad testamentaria de mis padres contenida en sus testamentos, en la partida registral donde corre inscrito el inmueble matriz, ofrezco el mérito probatorio de las esquelas de observación a los títulos presentados para este efecto en las cuales se establece que para inscribir la sucesión, es necesario que previamente se inscriban la declaratoria de fábrica de la edificación, la independización de cada una de las secciones de la edificación, dentro de ellas la que me han adjudicado y el correspondiente reglamento interno:

4.1.- Título N° 2012-392484 de fecha 03 de mayo del 2012, que corresponde al testamento de mi padre

4.2.- Título N° 2012-392483 de fecha 03 de mayo del 2012, que corresponde al testamento de mi madre.

Quinto.- El mérito de la copia simple del documento manuscrito con firma del demandado, que contiene los acuerdos familiares, en los cuales yo con mis hermanos expresamos nuestra voluntad de cederle el uso de lo que nos pertenece por un tiempo que de mutuo acuerdo determinaríamos, así como también le condonamos sus obligaciones de restablecer las secciones que nos pertenece para dejarlas en estado de uso, (obras de reparación y mantenimiento), a cambio de que los acuerdos queden formalizados como conciliación extrajudicial, acuerdo previo que ha incumplido.

ADRIÁN AMADO MANRIQUE
ABOGADO
C.A.I. 5930

63
Resolución y Fes

sexto.- El mérito de mi carta notarial de fecha 02 de abril del 2012, que he presentado al demandado, manifestando que ante su incumplimiento de formalizar los acuerdos en vía de conciliación extrajudicial, REVOCO la condonación de las obligaciones de restablecer los daños y destrozos que ha causado, en lo que me pertenece, por lo tanto lo declaro OCUPANTE PRECARIO y le concedo el plazo para que cumpla con la desocupación:

séptimo.- Con el fin de demostrar que el inmueble materia del desalojo, inicialmente ha tenido la nomenclatura que figura en la partida registral que es diferente a la que tiene en la actualidad, ofrezco el mérito probatorio del informe Nro. 092-2013-CGG.SGCHU-GDU de fecha 15 de enero del 2013, emitido por la Gerencia de Catastro y Habilitaciones Urbanas de la Municipalidad Distrital de San Martín de Porres, que en copia certificada me ha expedido el Tercer Juzgado Mixto de Condevilla, de la Corte Superior de Justicia de Lima Norte.

Octavo.- Teniendo en cuenta que no existe declaratoria de fábrica de la edificación levantada por nuestros padres, ofrezco el mérito probatorio del acta que contiene la inspección judicial realizada por el Tercer Juzgado Mixto de Condevilla, de la Corte Superior de Justicia de Lima Norte, cuya copia certificada me ha expedido.

Noveno.- Para demostrar la vía de acceso al inmueble materia del desalojo, por el Jr. Ancash 3834, ofrezco el mérito probatorio de:

9.1.- La copia certificada de la ASIGNACION DE NUMERACION PROVISIONAL Nro. 00118-2012-SGHU-CDU.MDSMP, expedida en el expediente Nro. 32778-01-2012.

9.2.- Cinco fotografías de la fachada del inmueble que fue de propiedad de mis padres en la cual figura que tiene dos puertas de acceso, una, la del local comercial, que muestra la numeración 3834-A y la derecha entrando la otra, puerta (peatonal), que muestra la numeración 3834. ESTA ES LA PUERTA QUE SIRVE DE ACCESO A MI DEPARTAMENTO Y A LOS QUE PERTENECEN A MIS DEMAS HERMANOS

ANEXOS:

1-A.- Copia literal de la partida PO1159294 del Registro Predial Urbano (Propiedad Inmueble de Lima), que corresponde al inmueble objeto de la desocupación.

1-B.- Copia certificada de la escritura pública de 21 de noviembre del 2002, celebrada por ante la Notaría Agustín Flores Barboza, que contiene el testamento otorgado por mi padre.

MAN AMADO MANRIQUE
ABOGADO

64
Resolución

1-C.- Copia certificada de las escrituras públicas de 21 de noviembre del 2002 y del 07 de marzo del 2006 celebradas por ante la Notaría Agustín Flores Barboza, que contienen el testamento otorgado por mi madre.

1-D.- Copia literal de la partida 11435684 del Registro de Testamentos de Lima, en donde corre inscrito el testamento de mi padre.

1-E.- Copia literal de la partida 11435405 del Registro de Testamentos de Lima, en donde corre inscrito el testamento de mi madre.

1-F.- Copia de la esquila de observaciones recaída en el título Nro. 2012-092484 de fecha 03 de mayo del 2012, mediante el cual se ha pretendido registrar la voluntad testamentaria de mi padre en la partida donde corre inscrito el inmueble materia del desalojo.

1-G.- Copia de la esquila de observaciones recaída en el título Nro. 2012-092483 de fecha 03 de mayo del 2012, mediante el cual se ha pretendido registrar la voluntad testamentaria de mi madre en la partida donde corre inscrito el inmueble materia del desalojo.

1-H.- En fojas cuatro, copia certificada del documento manuscrito denominado "ACUERDO DE HERMANOS".

1-I.- Carta notarial de fecha 28 de marzo del 2012, que he cursado al demandado

1-J.- En fojas cuatro, copias certificadas de las siguientes piezas procesales que corresponden al proceso de desalojo anterior, expediente Nro. 744-2012-0-0904-JM-CI-3:

-(En fojas dos), oficio Nro. 363-2013-SG/MDSMP de fecha 01 de febrero del 2013.

-(En fojas dos), acta de inspección judicial realizada en el inmueble materia del desalojo

1-K.- Copia certificada de la Asignación Provisional Nro. 00118-2012-SGCHU-GDU-MDSMP, expedida por la Municipalidad Distrital San Martín de Porres

1-M.- Cinco fotografías de la fachada del inmueble que fue de propiedad de mis padres.

1-N.- Copia certificada del acta de conciliación extrajudicial frustrada, expedida por el Centro de Conciliación Extrajudicial Belén 01.

1-O.- El original del comprobante de pago de la tasa judicial por ofrecimiento de pruebas.




Vigencia del poder otorgado por el accionante favor de la recurrente, el mismo que corre inscrito en la partida registral en la introducción.

Copia simple de mi documento nacional de identidad

Copia de la carta N° 678-2009-SG/CAL del Colegio de Abogados De Lima, que acredita que el profesional que autoriza mi demanda se encuentra hábil para ejercer su profesión.

ARGUMENTOS PROCEDIMENTAL:

De conformidad con la naturaleza del petitorio y los fundamentos legales invocados, corresponde darle el trámite reservado al PROCESO SUMARISIMO.

POR LO EXPUESTO:

Solicito al Juzgado se sirva tener por interpuesto la presente demanda, dictar el admisorio, darle el trámite que corresponde y en su oportunidad declararla fundada, con expresa condena de costas y costos.

PRIMER OTROSI DIGO.- Solicito al Juzgado se sirva tener presente que la discrepancia que existe, referente al nombre del demandado, entre lo que indico en mi petitorio que es JESUS VICTOR y lo establecido por mis padres en sus testamentos, que lo consignaron como VICTOR JESUS, se debe a un error material cometido por ellos, pero que ahora lo subsano aceptando que el nombre correcto es JESUS VICTOR VELASQUEZ SANTILLAN; precisión que también fuera formulada en el proceso de desalojo en vía de acumulación subjetiva activa y que fue aceptado por el demandado, pues contesto la demanda sin pronunciarse sobre la misma.

SEGUNDO OTROSI DIGO.- Solicito al Juzgado que en aplicación de lo dispuesto por el artículo 589 del Código Procesal Civil, se notifique al demandado tanto en el Jr. Ancash 3834, como en el Jr. Ancash 3834-A, Asentamiento Humano Urbanización Perú - Zona Sétima), Distrito San Martín de Porres, para los cual cumplo con entregar una copia más de la demanda y anexos, como también un cédula de notificación adicional.

TERCER OTROSI DIGO.- Teniendo en cuenta que tengo solicitado con mi demanda que se notifique de una parte tanto por la puerta de acceso por el Jr. Ancash 3834, como por la puerta de acceso por el Jr. Ancash 3834-A y de otra parte que también se notifique a posibles terceros, solicito al Juzgado se sirva

ADRIÁN AMADO MANRIQUE
ABOGADO
C.A.L. 5930

65
presente y cinco

*le
señalación*

tener presente que estoy entregando adicionalmente dos copias de la demanda y anexos, como también CUATRO cédulas de notificación.

CUARTO OTROSI DIGO.- Solicito a su Despacho se sirva tener presente que acredito como mi abogado al señor Adrián Amado Manrique, con registro CAL 5930, quien se encuentra hábil para el ejercicio de su profesión, dispensado del pago de la cuotas ordinarias en aplicación de lo dispuesto por el artículo 6° del Estatuto del Colegio de Abogados de Lima, como consta en la copia del acuerdo de su Junta Directiva de 24 de abril del 2009.

Dejo precisado que mi abogado, queda autorizado para ejercer la defensa dentro de los alcances establecidos por los artículos 74 y 80 del Código Procesal Civil.

Lima, 09 de enero del 2015.

ADRIÁN AMADO MANRIQUE
ABOGADO
N.º 5930

ESTHER DOMITILA DIAZ REBAZA DE VELASQUEZ

3.2 FOTOCOPIA DE LA RESOLUCIÓN QUE DECLARA LA INADMISIBILIDAD DE LA DEMANDA

2° JUZGADO CIVIL - SEDE MBJ CONDEVILLA
EXPEDIENTE : 00109-2015-0-0904-JR-CI-02
MATERIA : DESALOJO
JUEZ : LUIS HUMBERTO REQUEJO LAZARO
ESPECIALISTA : SAAVEDRA AQUINO, ARMANDO
DEMANDADO : VELASQUEZ SANTILLAN, JESUS VICTOR
DEMANDANTE : VELASQUEZ SANTILLAN, CARLOS ABSALON

*Resol
Juzgado*

RESOLUCION NUMERO UNO
CONDEVILLA, 09 DE MARZO
DEL DOS MIL QUINCE.-

AUTOS Y VISTOS: Conforme se advierte de la demanda y anexos que anteceden; y, **ATENDIENDO: PRIMERO:** Que, conforme lo dispone el artículo ciento veintiocho del Código Procesal Civil, el Señor Juez declara la inadmisibilidad de un acto procesal cuando carece de un requisito de forma o éste se cumple defectuosamente. **SEGUNDO:** Que, del contenido de la solicitud y sus anexos se advierte que la recurrente 1) Deberá adjuntar poder específico donde se faculte para demandar desalojo por ocupante precario de conformidad al Principio de Literalidad establecido en el artículo 75° del Código Procesal Civil. Por esta consideración y estando a las facultades conferidas por el artículo cuatrocientos veintiséis inciso uno del Código acotado, **SE RESUELVE:** Declarar **INADMISIBLE** la presente demanda, concediéndole al recurrente el plazo de tres días a fin de que cumpla con subsanar la omisión advertida, bajo apercibimiento de rechazarse la presente y ordenar el archivo del expediente formado. **Notificándose.-**

PODER JUDICIAL
LUIS HUMBERTO REQUEJO LAZARO
JUEZ
SEGUNDO JUZGADO CIVIL - MBI CONDEVILLA
CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE LIMA NORTE

PODER JUDICIAL
RICARDO NEVADO ZUNIGA
ASISTENTE DE JUEZ
SEGUNDO JUZGADO CIVIL - MBI CONDEVILLA
CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE LIMA NORTE

3.3 FOTOCOPIA DEL AUTO ADMISORIO DE LA DEMANDA

RESOLUCIÓN QUE ADMITE A TRÁMITE LA DEMANDA
(AUTO ADMISORIO DE LA DEMANDA)

94
humberto

2° JUZGADO CIVIL - SEDE MBJ CONDEVILLA
EXPEDIENTE: 00109-2015-0-0904-JR-CI-02
MATERIA : DESALOJO
JUEZ : LUIS HUMBERTO REQUEJO LAZARO
ESPECIALISTA : SAAVEDRA AQUINO, ARMANDO
DEMANDADO : VELASQUEZ SANTILLAN, JESUS VICTOR
DEMANDANTE : DIAZ REBAZA, ESTHER DOMITILA
VELASQUEZ SANTILLAN, CARLOS ABSALON

RESOLUCIÓN NUMERO 3
CONDEVILLA, OCHO DE MAYO
DEL AÑO DOS MIL QUINCE

AUTOS Y VISTOS: el escrito presentado por el accionante el día cinco de mayo último; téngase por cumplido lo ordenado mediante resolución número uno y dado cuenta el escrito de subsanación presentado el día diecinueve de marzo del dos mil quince; téngase por cumplido el mandato con el escrito que antecede; proveyéndose la demanda interpuesta; y ATENDIENDO: PRIMERO: Que toda persona tiene derecho a la tutela Jurisdiccional efectiva, por lo que procede recurrir al Órgano Jurisdiccional Competente a fin de solicitar la solución de un Conflicto de Intereses, conforme lo establece el artículo I del Título Preliminar de Código Procesal Civil; SEGUNDO: Que, la demanda debidamente subsanada que antecede reúne los requisitos de exigidos por los artículos cuatrocientos veinticuatro y cuatrocientos veinticinco del Código Procesal Civil; TERCERO: Que, asimismo dicha demanda no incurre en las causales de generales de inadmisibilidad e improcedencia que establecen los artículos cuatrocientos veintiséis y cuatrocientos veintisiete del cuerpo legal acotado, concurriendo los presupuestos procesales y las condiciones de la acción exigidos en los preceptos glosados; CUARTO: Que, por otro lado la presente demanda cumple el requisito establecido en el artículo quinientos ochenta y seis del Código Procesal Civil; SE RESUELVE: **ADMITIR la demanda de DESALOJO POR CAUSAL DE OCUPACION PRECARIA**, interpuesta por CARLOS ABSALON VELASQUEZ SANTILLAN y ESTHER DOMITILA DIAZ REBAZA contra JESUS VICTOR VELASQUEZ SANTILLAN debiendo tramitarse en la vía procesal correspondiente al PROCESO SUMARISIMO; en consecuencia confiérase traslado de la presente demanda y sus anexos a los demandados para que cumplan con contestar la demanda dentro de los cinco días de notificados bajo apercibimiento de declararse sus rebeldía en el proceso; TENGASE por ofrecidos los medios probatorios que se precisan, sin perjuicio de su admisión y actuación en la etapa procesal correspondiente; al primer otro sí téngase presente; al segundo otro sí: Notifíquese también al demandado en el domicilio que se indica; al tercer otro sí: Notifíquese a los ocupantes que se encuentre en el inmueble materia de litis y al cuarto otro sí: téngase presente y proveyendo el único otro sí del escrito presentado el día diecinueve de marzo último; téngase por aceptado el poder otorgado para el presente.

PODER JUDICIAL
LUIS HUMBERTO REQUEJO LAZARO
JUEZ TITULAR
SEGUNDO JUZGADO CIVIL - MBJ CONDEVILLA
CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE LIMA NORTE

PODER JUDICIAL
ARMANDO MIGUEL SAAVEDRA AQUINO
SECRETARIO JUDICIAL
SEGUNDO JUZGADO CIVIL - MBJ CONDEVILLA
CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE LIMA NORTE

3.4 FOTOCOPIA DE LA FORMULACIÓN DE LA EXCEPCIÓN DE COSA JUZGADA Y CONTESTACIÓN DE LA DEMANDA

FORMULA EXCEPCIÓN Y CONTESTA DEMANDA.

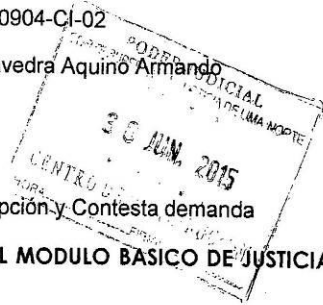
Exp. N° 00109-2015-0-0904-CI-02

Especialista Legal: Saavedra Aquino Armando

Principal

Escrito N° 1

Sumilla: Formula Excepción y Contesta demanda



104
Cust
mate

SEÑOR JUEZ DEL SEGUNDO JUZGADO CIVIL DEL MODULO BASICO DE JUSTICIA DE CONDEVILLA

JESUS VICTOR VELASQUEZ SANTILLAN con D.N.I. N° 08669002, con domicilio real en el Jr. Ancash N° 3834, Distrito de San Martín de Porras y señalando Domicilio Procesal en la Casilla N° 6627 de la Central de Notificaciones del Poder Judicial de la Corte Superior de Justicia de Lima Norte. Así mismos, con Casilla Electrónica N° 12520, en los iniciados por Carlos Absalon Velásquez Santillán, sobre Desalojo por Ocupación Precaria, a Usted digo:

Que, dentro de término de Ley, FORMULO EXCEPCION DE COSA JUZGADA, en contra del presente proceso; SOLICITANDO SE DECLARE FUNDADA LA MISMA Y SE ORDENE ANULAR LO ACTUADO Y DAR POR CONCLUIDO EL PRESENTE PROCESO, conforme a los siguientes fundamentos:

FUNDAMENTOS DE HECHO:

Primero.- Por ante el Tercer Juzgado Mixto del MBJ de Condevilla, se inició un proceso Judicial en mi contra, signado con el N° 00744-2012-0-0904-JM-CI-03, sobre Desalojo por Ocupación Precaria, interpuesto, entre otros, por el mismo Demandante de la presente acción.

Segundo.- Conforme lo señala el propio demandante, el proceso, descrito en el punto anterior, concluyó con Sentencia, declarando IMPROCEDENTE LA DEMANDA.

Tercero.- El Demandante, el petitorio y el interés para obrar, son los mismos; por tanto, se produce la Triple Identidad entre el proceso N° 00744-2012-0-0904-JM-CI-03, y este proceso.

105
c
v

Cuarto.- Habiéndose emitido sentencia en el N° 00744-2012-0-0904-JM-CI-03, es procedente la Excepción de Cosa Juzgada.

FUNDAMENTACION JURIDICA

Fundamento la presente, en lo dispuesto en el numeral 5 del art. 451 del C.P.C. , que permite la Excepción de Cosa Juzgada y en lo dispuesto en el art. 452 del C.P.C. que se refiere a la Triple identidad de procesos.

MEDIOS PROBATORIOS.- Ofrezco lo siguientes:

- a) El mérito de la Copia de la sentencia, emitida en el proceso N° 00744-2012-0-0904-JM-CI-03, emitido por el Tercer Juzgado Mixto del MBI de Condevilla, con lo que acredito la existencia de la Sentencia, entre las mismas partes, por el mismo petitorio y con el mismo interés para obrar.

OTROSI DIGO.- Que, dentro del término de Ley, contesto la Demanda; solicitando al Juzgado; se sirva declarar INFUNDADA LA DEMANDA en su oportunidad, conforme a los siguientes fundamentos:

1.- Es cierto lo expuesto por los demandantes, en el extremo que el inmueble sub litis, era de propiedad de nuestros padres y el dominio se encuentra inscrito en la Partida PO1159294 del Registro de Predios de Lima.

Es cierto lo expuesto en el punto 1. 2.1 del fundamento primero de la Demanda, en el extremo que existe testamentos otorgados por nuestros padres.

2.- Es falso lo expuesto en el fundamento segundo de la demanda.

3.- Es falso lo expuesto en el fundamento tercero de la demanda.

4.- Es cierto lo expuesto por el demandante, en el punto cuarto de la demanda, en el extremo que existe el proceso judicial N° 00744-2012-0-0904-JM-CI-03, emitido por el Tercer Juzgado Mixto del MBI de Condevilla, que

Declaró Improcedente la Demanda de Desalojo por la causal de Ocupación Precaria.

106
sub
litis

HECHOS EN QUE SE FUNDA NUESTRA DEFENSA

- 1.- Conforme lo he señalado, es falso que el recurrente, ocupe en forma precaria el inmueble sub-litis.
- 2.- El inmueble sub litis, no es la única propiedad dejado por nuestros padres; sino que, constituye parte de la masa hereditaria.
- 3.- Al fallecer nuestros padres, todos los bienes, derechos y obligaciones que constituyen la herencia, se transmiten a los sucesores, dentro de los cuales, se encuentra el recurrente.
- 4.- Conforme aparece del tenor de los Testamentos, ofrecidos, por el demandante, como medios probatorios, para la ejecución de la voluntad de nuestros padres, se designó como Albacea al sr. Víctor Manuel Sánchez Bozetta.
- 5.- Corresponde al Albacea Víctor Manuel Sánchez Bozetta, ejercer sus obligaciones, sobre todos los bienes de la masa hereditaria, en los cuales se incluirá el inmueble sub litis.
- 6.- En tanto, el Albacea Víctor Manuel Sánchez Bozetta, no ejercite sus obligaciones o sea removido judicialmente, todos los bienes, derechos y obligaciones que constituyen la herencia, se encuentran en la condición de copropiedad indivisa, sujeto a un inventario final, que determine el destino de los bienes que constituyan la masa hereditaria. En tanto, ello no ocurra, el recurrente y el demandante, somos copropietarios de cuotas ideales de toda la masa hereditaria, incluyendo el inmueble sub litis.
- 7.- El demandante, pretende obviar el procedimiento legal, previsto para las Sucesiones y ha recurrido erróneamente, a la presente acción, imputándome la condición de ocupante precario del inmueble de mi copropiedad.

FUNDAMENTACION JURIDICA

107
cint
ante

Fundamento el presente pefitorio, en lo dispuesto en el art. 911 del Código Civil, en interpretación contrario sensu, que señala, que la posesión precaria es la que se ejerce sin título alguno. Lo que no ocurre en mi caso; toda vez que, conforme lo he señalado, tengo la condición de copropietario del inmueble sub-lits.

Art. 660 del Código Civil, que se refiere a la transmisión de la masa hereditaria a favor d de los sucesores.

Art. 969 del Código Civil, que señala la existencia de copropiedad, cuando un bien pertenece por cuotas ideales a dos o más personas.

Art. 787 del Código Civil, que señala, las obligaciones del Albacea o ejecutor testamentario, de la voluntad de los testadores.

MEDIOS PROBATORIOS.- Ofrezco los siguientes:

a) Por adquisición, el mérito de las copias certificadas de los testimonios de Escrituras Públicas de mis padres Héctor Velásquez Díaz, de fecha 21 de noviembre de 2002 y Rosa Santillán Acosta, de fecha 21 de noviembre de 2002, ratificada, ésta última mediante Escritura Pública de fecha 07 de marzo de 2006 y que ha sido ofrecida, por el demandante, como medios probatorios 2.1 y 2.2, con lo que acredito mi título de propiedad y posesión; por tanto, no soy ocupante precario.

ANEXOS.- Adjunto los siguientes:

- a) Copia legible del D.N.I. del recurrente.
- b) Copia de Sentencia.
- c) Arancel judicial por Ofrecimiento de Pruebas de la Excepción de Cosa Juzgada.
- d) Arancel judicial por Ofrecimiento de Pruebas de la Excepción de Cosa Juzgada
- e) Arancel Judicial por notificación.
- e) Papeleta de Habilitación del Abogado que autoriza la presente.

PORTANTO:

A Usted pido señor Juez, se sirva tener por contestada la demanda, declarando infundada la misma, en su oportunidad con Costos y Costas. Condevilla, 30 de junio de 2015.


Jaime Collaton Chicana
Abogado
REG. C.A.L. 8608


Héctor Velásquez Díaz

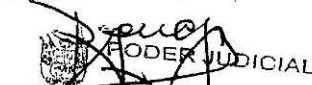
3.5 FOTOCOPIA DE LA RESOLUCIÓN QUE ADMITE LA CONTESTACIÓN DE LA DEMANDA Y POR DEDUCIDA LA EXCEPCIÓN DE COSA JUZGADA

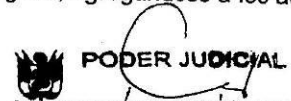
108
CMT

JUZGADO CIVIL - SEDE MBJ CONDEVILLA
EXPEDIENTE: 00109-2015-0-0904-JR-CI-02
MATERIA : DESALOJO
JUEZ : LUIS HUMBERTO REQUEJO LAZARO
ESPECIALISTA : SAAVEDRA AQUINO, ARMANDO
DEMANDADO : VELASQUEZ SANTILLAN, JESUS VICTOR
DEMANDANTE : DIAZ REBAZA, ESTHER DOMITILA
VELASQUEZ SANTILLAN, CARLOS ABSALON


RESOLUCIÓN NÚMERO 4
CONDEVILLA, TRES DE JULIO
DEL AÑO DOS MIL QUINCE

DADO CUENTA el escrito, aranceles judiciales y con los documentos acompañados que antecede presentado el día treinta de Junio último; téngasele por apersonado a la instancia y por señalado su domicilio procesal; a lo solicitado; al principal y otrosí; AUTOS y VISTOS; y, Atendiendo: Primero: Que, el plazo para contestar la demanda en los procesos sumarísimos, es de cinco días hábiles, contados a partir de la notificación con la demanda; Segundo: Que, el demandado ha cumplido con contestar la demanda en el plazo antes señalado, reuniendo el escrito que antecede los requisitos exigidos por los artículos 442° y 444° del Código Procesal Civil; Tercero: Que, siendo ello así TENGASE POR CONTESTADA LA DEMANDA por en los términos que se precisan, teniéndose por ofrecidos los medios probatorios que se indican los que se calificarán en la Audiencia correspondiente, teniéndose por deducida la Excepción de Cosa Juzgada, por ofrecidos los medios probatorios de la misma, confiriéndose TRASLADO a la parte demandante para la absolución de la misma; Cuarto: Que, de conformidad a lo previsto por el artículo 554° del Código acotado, CITESE a las partes a la AUDIENCIA UNICA, para el día MIERCOLES 19 DE AGOSTO DEL 2015, a horas DIEZ Y TREINTA de la mañana, practicada puntualmente; dejándose constancia que se señala la audiencia en la mencionada fecha por el exceso de carga procesal de este Juzgado y por el dietario recargado, agregándose a los autos los anexos.


PODER JUDICIAL
LUIS HUMBERTO REQUEJO LAZARO
JUEZ TITULAR
SEGUNDO JUZGADO CIVIL M.B.J. CONDEVILLA
CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE LIMA NOROCCIDENTAL


PODER JUDICIAL
ARMANDO MIGUEL SAAVEDRA AQUINO
SECRETARIO JUDICIAL
SEGUNDO JUZGADO CIVIL M.B.J. CONDEVILLA
CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE LIMA NOROCCIDENTAL

3.6 FOTOCOPIA DE LA PARTIDA P01159294 DEL REGISTRO DE PROPIEDAD INMUEBLE DE LIMA, DONDE SE ENCUENTRA INSCRITO EL INMUEBLE EN LITIS

 **COPIA LITERAL** Zona Registral N° IX - Sede Lima

ASENTAMIENTO HUMANO URBANIZACION PERU MZ 33 LOTE 31 ZONA 7º ZONA
P01159294
DPTO: LIMA PROV: LIMA DIST: SAN MARTIN DE PORRAS

iso: VIVIENDA Situación: NO CARG/GRAV Estado: PARTIDA ACTIVA

Asiento 00001


Descripción : TRASLADO DE COMPRA VENTA

Titular(es) del Predio :
VELASQUEZ DIAZ, HECTOR (NN-0198009896-01-01) - Casado (a)
SANTILLAN ACOSTA DE VELASQUEZ, ROSA (NN-0198009896-01-02) - Casado (a)

Titulo(s) que da(n) mérito a la inscripción :

LA INDEPEN. SE HACE POR LA VENTA OTORGADA POR
LA MUNICIPALIDAD DE SAN MARTIN DE PORRES
DOCUMENTO PRIVADO N° 200-85
DE FECHA: 20.07.85 PRECIO: S/. 13'130,000.00 PAGADOS
PRESENTACION: 07.07.86 HORA: 11.27 TM: 281
AS.: 26365
INSCRITO EL: 26.08.86 POR EL REGISTRADOR
JONELL G. ORNA CASTRO

Asiento de presentación N° 0198009896 del 16/02/1998 a horas 22:05:57
Registrador VICTOR RAUL SUAREZ VARGAS.
Fecha de Traslado de Inscripción 22/04/1998.


VICTOR RAUL SUAREZ VARGAS
Registrador Público
REGISTRO PUDICIAL URBANO

Indeasientoofindeasientoofindeasientoofindeasientoofindeasientoofindeasientoofindeasientoofindeasientoofindeasientoofindeasiento

**ZONA REGISTRAL N° IX SEDE LIMA
PODER JUDICIAL**
08 ENE. 2015 63
CAJA PUBLICIDAD
ATENDIDO

3.7 FOTOCOPIAS DE LOS TESTIMONIOS DE LAS ESCRITURAS PÚBLICAS QUE CONTIENEN LOS TESTAMENTOS DE LOS PADRES DE LOS LITIGANTES

AGUSTIN FLORES BARBOZA
Abogado - Notario de Lima

61-B
reis

AGUSTIN FLORES BARBOZA
NOTARIO DE LIMA



NUMERO OCHO.- = = = = =

TESTAMENTO QUE OTORGA EL SEÑOR HECTOR VELASQUEZ DIAZ. = = = = =

EN LA CIUDAD DE LIMA, SIENDO LAS 16.00 HORAS DEL VEINTIUNO DE NOVIEMBRE DEL AÑO DOS MIL DOS, ANTE MI AGUSTIN FLORES BARBOZA, ABOGADO - NOTARIO DE LIMA, EN MI OFICIO NOTARIAL UBICADO EN LA AVENIDA REPUBLICA DE PANAMA NUMERO CUATRO MIL NOVENTICINCO, EN EL DISTRITO DE SURQUILLO. COMPARECIO EL SEÑOR HECTOR VELASQUEZ DIAZ, QUIEN ME MANIFESTO SER DE NACIONALIDAD PERUANA, NATURAL DE CAJAMARCA, DE ESTADO CIVIL CASADO CON DORA ROSA SANTILLAN ACOSTA, QUIEN SE IDENTIFICA CON LIBRETA ELECTORAL NUMERO 08522383, DE OCUPACION COMERCIANTE, QUIEN PROCEDE CON LIBERTAD, CAPACIDAD Y CONOCIMIENTO Y EXAMINADO POR MI COMPROBE QUE SE ENCUENTRA HABIL EN EL IDIOMA CASTELLANO; Y, ME PRESENTO COMO TESTIGOS A NANCY MARIA CANDELARIA ALEMAN MANRIQUE, QUE SE IDENTIFICO CON DNI NUMERO 07601639, DE ESTADO CIVIL SOLTERA, DE OCUPACION JUBILADA Y DOMICILIADA EN LOS MIRTO NUMERO 370 - B, DEPARTAMENTO NUMERO 102, DISTRITO DE LINCE.- ASINISMO, A DON FLORENCIO DELFOR AMADO VILLAVIDENCIO, QUIEN SE IDENTIFICO CON D.N.I. NUMERO 06150422, DE ESTADO CIVIL CASADO, DE OCUPACION EMPLEADO, DOMICILIADO EN GENERAL SUAREZ 1065, MIRAFLORES. EXAMINADOS LOS TESTIGOS, MANIFESTARON QUE INTERVIENEN CON LIBERTAD, CAPACIDAD Y CONOCIMIENTO Y QUE NO LES ALCANZA NINGUN IMPEDIMENTO LEGAL PARA ACTUAR COMO TESTIGOS TESTAMENTARIOS.- A CONTINUACION EL TESTADOR PASO A DICTARME SU DECLARACION DE ULTIMA VOLUNTAD, EN LOS TERMINOS SIGUIENTES: = =

P R I M E R O: DECLARO LLAMARME COMO HA QUEDADO EXPRESADO EN MI IDENTIFICACION, HIJO DE DON MARTIN VELASQUEZ Y DE DORA MARIA EUGENIA DIAZ, YA FALLECIDOS. QUE HE PROCREADO SIETE

Registro de Lima

7
Recto

HIJOS LLAMADOS: LUCRECIA HILDA, CARMEN RAQUEL, CARLOS ABSALON, JUANA HIRMA, HECTOR HUMBERTO, VICTOR JESUS Y MARIA ELENA VELASQUEZ SANTILLAN, QUIENES SE ENCUENTRAN VIVOS EN LA FECHA.=

S E G U N D O: DECLARO QUE EN UNION CON MI ESPOSA YA NOMBRADA HEMOS ADQUIRIDO DURANTE EL REGIMEN MATRIMONIAL, LOS SIGUIENTES BIENES INMUEBLES: = = = = =

A.- CASA DE CUATRO PISOS UBICADA EN LA PARTE DELANTERA DEL PREDIO Y DOS UBICADOS EN LA PARTE POSTERIOR, SITUADAS EN EL JIRON ANCASH N° 3834 DEL DISTRITO DE SAN MARTIN DE FORRES, PROVINCIA Y DEPARTAMENTO DE LIMA. LA QUE SE ENCUENTRA CONFORMADO POR LOS SIGUIENTES CONJUNTOS HABITACIONALES: = = = = =

1.- UN LOCAL COMERCIAL O TIENDA, UBICADO EN EL PRIMER PISO DE LA PARTE DELANTERA DEL INMUEBLE. = = = = =

2.- UN DEPARTAMENTO UBICADO EN EL PRIMER PISO DE LA PARTE POSTERIOR CONFORMADO POR SALA, COMEDOR, COCINA, TRES DORMITORIOS, BANO, PASADIZO Y PATIO. = = = = =

3.- UN DEPARTAMENTO TIPO DUPLEX QUE ABARCA EL SEGUNDO Y TERCER PISO DE LA PARTE DELANTERA, COMPUESTO POR LA SALA, COMEDOR, BANO DE VISITA, TRES DORMITORIOS Y BANO INTIMO. = = = = =

4.- UN DEPARTAMENTO UBICADO EN EL SEGUNDO PISO DE LA PARTE POSTERIOR DEL INMUEBLE, CONFORMADO POR SALA, COMEDOR, COCINA, TRES DORMITORIOS, BANO, PATIO Y LAVANDERIA. = = = = =

5.- AIRES EN EL TERCER NIVEL DE LA PARTE POSTERIOR, ENCIMA DEL DEPARTAMENTO DEL SEGUNDO PISO. = = = = =

6.- MINI DEPARTAMENTO UBICADO EN EL CUARTO PISO, DE LA PARTE DELANTERA, EL MISMO QUE CUENTA SOLAMENTE CON LOS MUROS A MEDIO CONSTRUIR. = = = = =

B. UN FONDO DENOMINADO "SAN FRANCISCO", UBICADO EN EL VALLE

BARBOZA
de Lima

*J
ocho*

DEL RIO MARAÑON, DISTRITO DE SARTIMBAMBA, PROVINCIA DE SANCHEZ CARRION, DEPARTAMENTO DE LA LIBERTAD, DE APROXIMADAMENTE DOS HECTAREAS, CON PLANTACIONES DE FRUTALES Y OTROS. = = = = =
C. UN BOSQUE DE EUCALIPTOS EN UNA EXTENSION DE UN MIL QUINIENTOS METROS CUADRADOS, UBICADO EN EL DISTRITO DE SARTIMBAMBA, PROVINCIA DE SANCHEZ CARRION, DEPARTAMENTO DE LA LIBERTAD. = = = = =

T E R C E R O. - MEDIANTE ESTE TESTAMENTO INSTITUYO COMO MIS UNICOS Y UNIVERSALES HEREDEROS A MI CONYUGE YA NOMBRADO, Y A MIS HIJOS QUE SE HAN SEÑALADO EN EL PUNTO PRIMERO Y QUE SON LOS SIGUIENTES: LUCRECIA HILDA, CARMEN RAQUEL, CARLOS ABSALON, JUANA HIRMA, HECTOR HUMBERTO, VICTOR JESUS, Y MARIA ELENA VELASQUEZ SANTILLAN, DISTRIBUYENDO MIS BIENES DE LA SIGUIENTE MANERA: = = = = =

1.- PARA MI HIJA LUCRECIA HILDA LE DEJO EL DEPARTAMENTO UBICADO, EN EL SEGUNDO PISO DE LA PARTE POSTERIOR DEL INMUEBLE DESCRITO EN EL NUMERAL A-4 DE LA CLAUSULA SEGUNDA. = = = = =

2.- PARA MI HIJA CARMEN RAQUEL LE DEJO EL LOCAL COMERCIAL O TIENDA UBICADO EN EL PRIMER PISO, DE LA PARTE DELANTERA DEL INMUEBLE DESCRITO EN EL NUMERAL A-1 DE LA CLAUSULA SEGUNDA DE ESTE INSTRUMENTO. = = = = =

3.- PARA MI HIJO CARLOS ABSALON LE ADJUDICO EL DEPARTAMENTO TIPO DUPLEX QUE ABARCA EL SEGUNDO Y TERCER PISO DE LA PARTE DELANTERA Y QUE ESTA DESCRITO EN EL APARTADO A-3 DE LA CLAUSULA SEGUNDA DEL TESTAMENTO. = = = = =

4.- A MI HIJA JUANA HIRMA LE DEJO LOS AIRES EN EL TERCER NIVEL DE LA PARTE POSTERIOR, ENCIMA DEL DEPARTAMENTO DEL SEGUNDO PISO, DE ACUERDO CON EL NUMERAL A-5 DE LA CLAUSULA SEGUNDA. = =

AGUSTIN TEJERES BARBOZA
NOTARIO DE LIMA



BARBOZA
Lima

9
more

PARA ESTO DEJO ESTABLECIDO QUE: = = = = =

a) QUE EL COSTO DE LA EDIFICACION A LEVANTARSE EN ESTOS AIRES Y QUE HA DE SER MUY SIMILAR A LA YA LEVANTADA EN EL SEGUNDO PISO; SERA PAGADO EL 20% (VEINTE POR CIENTO) POR MI HIJA LUCRECIA HILDA Y EL 30% (TREINTA POR CIENTO) POR MI HIJA MARIA ELENA. = = = = =

b) UNA VEZ CONSTRUIDO ESTE DEPARTAMENTO HA DE QUEDAR LA AZDTEA COMO UN BIEN DE DOMINIO COMUN, POR LO TANTO NO SE HA DE LEVANTAR OTRA EDIFICACION Y SERVIRA COMO TENDAL DE LOS DEMAS INMUEBLES. = = = = =

5.- A MI HIJO HECTOR HUMBERTO LE DEJO EL 50% (CINCUENTA POR CIENTO) DEL FUNDO SAN FRANCISCO DESCRITO EN EL NUMERAL "B" DE LA CLAUSULA SEGUNDA DE ESTE TESTAMENTO; Y EL BOSQUE DE EUCALIPTOS DESCRITO EN EL NUMERAL "C" DE LA CLAUSULA SEGUNDA. =

6.- A MI HIJO VICTOR JESUS LE ADJUDICO EL 50% (CINCUENTA POR CIENTO) RESTANTE DEL FUNDO "SAN FRANCISCO", DESCRITO EN EL NUMERAL "B" DE LA CLAUSULA SEGUNDA Y EL MINJ DEPARTAMENTO UBICADO EN EL CUARTO PISO DE LA PARTE DELANTERA QUE CUENTA SOLAMENTE CON LOS MUROS A MEDIO CONSTRUIR DETALLADO EN EL NEMERAL A-6 DE LA CLAUSULA SEGUNDA. = = = = =

7.- A MI HIJA MARIA ELENA, EL DEPARTAMENTO UBICADO EN EL PRIMER PISO DE LA PARTE POSTERIOR, DESCRITO EN EL NUMERAL A-2 DE LA CLAUSULA SEGUNDA. = = = = =

C U A R T O.- AL FORMULAR ESTA EXPRESION DE MI ULTIMA VOLUNTAD, TAMBIEN LE PIDO A MI ESPOSA A QUE AL FORMULAR LA SUYA, SEA DEL MISMO CRITERIO, DE AHI QUE NOS HACEMOS RECIPROCA DONACION DE CUALQUIER BIEN QUE NO AFECTE LA PROPORCION DE LOS BIENES SOCIALES, TODA VEZ QUE LA INTENCIONALIDAD DE ESTA

BOZA
de Lima

10
días

DECLARACION DE ULTIMA VOLUNTAD, ES DEJAR TODOS NUESTROS BIENES A NUESTROS QUERIDOS HIJOS YA NOMBRADOS. = = = = =

Q U I N T O.- INSTITUYO COMO MI ALBACEA TESTAMENTARIO AL SEÑOR VICTOR MANUEL SANCHEZ BOZETTA, DE ESTAR IMPEDIDA ESTA PERSONA O NO ACEPTAR EL CARGO, EN SU REEMPLAZO INSTITUYO COMO TAL, AL SEÑOR EMILIANO PEREYRA VELASQUEZ A QUIENES RELEVO DE LA OBLIGACION DE PRESTAR FIANZA O GARANTIA Y PRORROGO EL MANDATO POR EL TIEMPO QUE FUERE NECESARIO HASTA QUE SE CUMPLA CON MI VOLUNTAD SEGUN EL ARTICULO 778, Y SIGUIENTES DEL CODIGO CIVIL.

S E X T O.- DECLARO POR ULTIMO QUE LAS DISPOSICIONES CONTENIDAS EN ESTE INSTRUMENTO PUBLICO PROTOCOLAR SON LA MAS FIEL EXPRESION DE MI VOLUNTAD, Y QUE NO HE OTORGADO NINGUN OTRO TESTAMENTO ANTERIOR A ESTE. QUE NO TENGO OTROS HIJOS, NI ACREEDORES, NI DEUDORES QUE PUDIERAN ALTERAR LO DISPUESTO EN ESTE TESTAMENTO. = = = = =

DOY FE, QUE HE CUMPLIDO CON DAR LECTURA AL TESTADOR, EN PRESENCIA DE LOS TESTIGOS, Y CADA UNA DE LAS CLAUSULAS Y TERMINOS DE ESTE TESTAMENTO COMO LO INDICA LA LEY, RATIFICANDOSE EL OTORGANTE AL FINAL DE CADA UNA DE ELLAS. = = =

LUEGO PROCEDI A CERRAR ESTE INSTRUMENTO, PARA CUYA FACCION ESTUVIMOS REUNIDOS EN UN SOLO ACTO, DESDE EL PRINCIPIO HASTA, EL FIN, EL TESTADOR, LOS TESTIGOS Y EL NOTARIO QUE CERTIFICA, CONFORME A LAS DISPOSICIONES DEL CODIGO CIVIL. = = = = =

EL ACTO CONCLUYO SIENDO LAS DIECISIETE Y TREINTA HORAS DE LA FECHA, FIRMANDO A CONTINUACION, EN MI PRESENCIA DE LOS PRESENTES. DOY FE. = = = = =

ESTE INSTRUMENTO SE INICIA EN LA FOJA SERIE A - N° 5890843 Y CONCLUYE EN LA PAGINA SERIE A - N° 5890850, DE ESTE REGISTRO

NOTARIO DE LIMA



BOZA
de Lima

11
once

DE TESTAMENTOS ABIERTOS. DE TODO LO QUE DOY FE. = = = = =

FIRMADO: HECTOR VELASQUEZ DIAZ (TESTADOR). = = = = =

FIRMADO: FLORENCIO DELFOR AMADO VILLAVICENCIO (TESTIGO). = = =

FIRMADO: NANCY MARIA CANDELARIA ALEMAN MANRIQUE (TESTIGO) = = =

FIRMADO: AGUSTIN FLORES BARBOZA, ABOGADO - NOTARIO DE LIMA. = =

C O N C U E R D A: CON LA ESCRITURA PUBLICA DE TESTAMENTO DE

FECHA VEINTIUNO (21) DE NOVIEMBRE DEL AÑO DOS MIL DOS (2002),

QUE CORRE DE FOJAS 22 A FOJAS 26 DE MI REGISTRO DE TESTAMENTOS

CORRESPONDIENTE AL BIENIO 2001 - 2002, LA MISMA QUE SE

ENCUENTRA SUSCRITA POR EL OTORGANTE, LOS TESTIGOS Y EL

NOTARIO, Y A SOLICITUD DE PARTE INTERESADA EXPIDO ESTE SEGUNDO

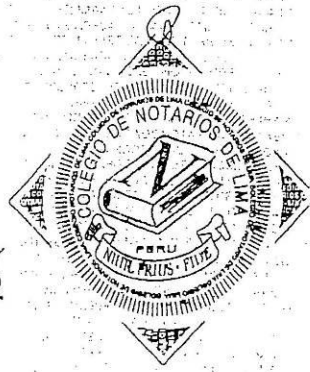
TESTIMONIO EN TRES FOJAS UTILES, LAS QUE SELLO, RUBRICO Y

FIRMO; DOY FE. = = = = =

LIMA, VEINTITRES DE MARZO DEL AÑO DOS MIL CINCO. = = = = =



Agustin Flores Barboza
AGUSTIN FLORES BARBOZA
Abogado - Notario



ERTIFICACION AL DORSO

FLORES BARBOZA
Notario de Lima

1-B

12
doct
21/11/2002

NUMERO SIETE.-----
 TESTAMENTO QUE OTORGA LA SEÑORA ROSA SANTILLAN ACOSTA DE
 VELASQUEZ.-----
 EN LA CIUDAD DE LIMA. SIENDO LAS 10:43 HORAS DEL VEINTIUNO DE
 NOVIEMBRE DEL DOS MIL DOS, ANTE MI AGUSTIN FLORES BARBOZA,
 ABOGADO NOTARIO DE LIMA, EN MI OFICIO NOTARIAL UBICADO EN LA
 AVENIDA REPUBLICA DE PANAMA NUMERO 4098, DISTRITO DE SURQUILLO,
 COMPARECIÓ ANTE MI, LA SEÑORA ROSA SANTILLAN ACOSTA, QUIEN ME
 MANIFESTÓ SER DE NACIONALIDAD PERUANA, NATURAL DEL DEPARTAMENTO
 DE LA LIBERTAD, DISTRITO DE SANTIMBAMBA, PROVINCIA DE SANCHEZ
 CARRION, DE ESTADO CIVIL CASADA CON DON HECTOR VELASQUEZ DIAZ Y
 SE IDENTIFICÓ CON SU LIBRETA ELECTORAL N° 08660180, DE OCUPACION
 SU CASA, PERSONA QUE PROCEDE CON LIBERTAD, CAPACIDAD Y
 CONOCIMIENTO. EXAMINADA POR MI, CONSTATE QUE SE ENCUENTRA HABIL
 EN EL IDIOMA CASTELLANO; Y, ME PRESENTO COMO TESTIGOS
 TESTAMENTARIOS A LA SEÑORA INES NARVAEZ TORRES DE PACO, QUIEN SE
 IDENTIFICÓ CON DNI NUMERO 07533429, DE ESTADO CIVIL CASADA, DE
 OCUPACION SU CASA, CON DOMICILIO EN CALLE CHOQUEHUANCA N° 208,
 DISTRITO DE SAN MIGUEL, Y AL SEÑOR ALEJANDRO FABIO PACO LOZANO,
 QUIEN SE IDENTIFICÓ CON SU DNI N° 07533430, DE OCUPACION
 JUBILADO CON DOMICILIO EN CALLE CHOQUEHUANCA N° 208, DISTRITO DE
 SAN MIGUEL. ACTO SEGUIDO EXAMINE A LOS TESTIGOS NOMBRADOS Y ME
 MANIFESTARON QUE PROCEDEN CON LIBERTAD, CAPACIDAD Y CONOCIMIENTO
 Y QUE NO LES ALCANZA NINGUN IMPEDIMENTO LEGAL PARA INTERVENIR EN
 ESTE ACTO FORMAL DE OTORGAMIENTO DE TESTAMENTO. LA TESTADORA A
 CONTINUACION ME DICTO SU DECLARACION DE ÚLTIMA VOLUNTAD EN LOS
 TERMINOS SIGUIENTES:-----
 PRIMERO: DECLARO LLAMARME COMO APARECE EN LA INTRODUCCION DE
 ESTE INSTRUMENTO, HIJA DE DON JUAN SANTILLAN Y DE DOÑA ELENA
 ACOSTA YA FALLECIDOS. HE PROCEADO SIETE HIJOS LLAMADOS: LUCRECIA
 HILDA, CARMEN RAQUEL, CARLOS ABSALON, JUANA HIRMA, HECTOR
 HUMBERTO, VICTOR JESUS Y MARIA ELENA VELASQUEZ SANTILLAN,
 QUIENES SE ENCUENTRAN VIVOS EN LA FECHA.-----
 SEGUNDO: DECLARO QUE EN UNION DE MI ESPOSO, HEMOS ADQUIRIDO LOS
 SIGUIENTES BIENES:-----
 A.- CASA DE CUATRO PISOS EN LA PARTE DELANTERA Y DOS EN LA PARTE
 POSTERIOR, UBICADAS EN EL JIRON ANCASH N° 3834, DISTRITO DE SAN
 MARTIN DE PORRES, PROVINCIA Y DEPARTAMENTO DE LIMA, LAS MISMAS
 QUE ESTAN CONFORMADAS POR LO SIGUIENTE:-----
 1.- UN LOCAL COMERCIAL O TIENDA UBICADO EN EL PRIMER PISO DE LA
 PARTE DELANTERA DEL INMUEBLE.-----
 2.- UN DEPARTAMENTO UBICADO EN EL PRIMER PISO, PARTE POSTERIOR
 QUE COMPRENDE SALA, COMEDOR, COCINA, TRES DORMITORIOS, BAÑOS,
 PASADIZO Y PATIO.-----

CERTIFICACION AL DORSO

CERTIFICO: Que la presente copia fotostatica es igual al documento original que he tenido a la vista y de cuyo origen y autenticidad no asumo responsabilidad alguna.

ATENCIÓN

OTORGADO ANTE EL NOTARIO DOCTOR GERMAN NUÑEZ PALOMINO, VA CITADO Y QUE QUEDA SIN EFECTO ALGUNO = = = = =

Lima, 1 JUN 2012

CUARTO.- CERTIFICO QUE LA TESTADORA QUIERE EXPRESA CONSTANCIA EXPRESION DE SU ULTIMA VOLUNTAD Y CONFIRMA LOS TERMINOS DEL TESTAMENTO. ASISTE EN ESTE MISMO, ASISTE CON FECHA VEINTIOCHO DEL AÑO DOS MIL DOCE CONFORMIDAD CON EL ARTICULO DEL CODIGO CIVIL EN VIGENTE DOY FE. = = = = =

A CONTINUACION LEY Y LEÍ EN VOZ ALTA TODAS LAS CLAUSULAS Y TERMINOS DE ESTE INSTRUMENTO PROTOCOLAR, COMO LO INDICA LA LEY, ASISTE LA TESTADORA EL FINAL DE CADA UNO DE ELLOS, SIEMPRE EN MI PRESENCIA Y LA DE LOS TESTIGOS NOMBRADOS.- DOY FE. = = = = =

EL ACTO CONCLUYO SIEMPRE LAS 12:00 (DOCE HORAS) DE LA FECHA. = = = FIRMANDO A CONTINUACION, LOS INTERVINIENTES EN TODAS Y CADA UNA DE LAS PAGINAS, E IMPRIMIENDO SU HUELLA DACTILAR.- DOY FE. = = = ESTE INSTRUMENTO SE INICIA A FOJAS SERIE A - N° 7677133 VUELTA Y CONCLUYE EN LA PAGINA SERIE A - N° 7677137 DE ESTE REGISTRO DE TESTAMENTO.- DE TODO LO QUE DOY FE. = = = = =

SIGUE UNA FIRMA ILEGIBLE Y UNA IMPRESIÓN DACTILAR DE; ROSA SANTILLAN ACOSTA (TESTADORA). = = = = =

SIGUE UNA FIRMA ILEGIBLE Y UNA IMPRESIÓN DACTILAR DE; SERAFINA ELSA LIDURINA ESPINOZA QUIROZ (TESTIGO). = = = = =

SIGUE UNA FIRMA ILEGIBLE Y UNA IMPRESIÓN DACTILAR DE; MARISOL AIDA PONCE PEREZ (TESTIGO). = = = = =

SIGUE UNA FIRMA ILEGIBLE; AGUSTIN FLORES BARBOZA.- ABOGADO - NOTARIO DE LIMA. = = = = =

C O N C L U E R D A: CON LA ESCRITURA PUBLICA DE FECHA SIETE DE MARZO DEL AÑO DOS MIL SEIS, QUE CORRE DE FOJAS 17 VUELTA A FOJAS 19 VUELTA DE MI REGISTRO DE TESTAMENTOS, LA MISMA QUE SE ENCUENTRA SUSCRITA POR LA OTORGANTE, LOS TESTIGOS Y EL NOTARIO, Y A SOLICITUD DE PARTE INTERESADA EXPIDO EL PRIMER TESTIMONIO EN DOS FOJAS UTILES LAS QUE SELLO, RUBRICO Y FIRMO; DOY FE. = = = = =

LIMA, TRECE DE ENERO DEL AÑO DOS MIL DOCE. = = = = =



AGUSTIN FLORES BARBOZA
Abogado - Notario

RE
RU
LA C
KE
Por
Ag
oto
An
pre
To
26.



AGUSTIN FLORES BARBOZA
Abogado - Notario

Re

3.8 FOTOCOPIA DEL MANUSCRITO DE LOS ACUERDOS DE LOS HERMANOS

ACUERDOS DE HERMANOS 1-H
26 de febrero

Los señores Sánchez Troja los copios de los 2 testamentos iguales.

La variación de testamento: por que recién se saca el testamento de Registros Públicos, cuando fallecen los dos esposos de testamento

una variación en el testamento de Rosa Santillán Notaria del Callao.

Se cobro con este testamento con ayuda de Héctor Velásquez y se devuelve al testamento anterior.

La ejecución de eso se modificó la casa que iba a generar problemas en los deudos.

No corte Notaria, se quisó, para q' no haga ningún modo para la cetera devuelto o no se reconociera.

Se dio a leer el testamento de Rosa Santillán A. y se acordó al cargo una copia de este testamento segundo. leído por Nancy Anas Velásquez, la Srta. Santillán Vda. de Velásquez, quedando como testamento el primer testamento hecho juntamente con sus esposos Velásquez y el quisus deo.

Emiliano Opina que el valor absoluto debe tener los dos testamentos firmados o primero por que siempre se consultan sus decisiones entre los dos, como Abaco con el Sr. Troja deben llevarse a cabo.

El Sr. Víctor Sánchez opina que eso se puede contradecir que los dos son esposos.

El Sr. Acuña opina que si hay problema en la ejecución de los testamentos, protegiendo a los herederos por regis. de la masa hereditaria, pero fue forzado por que se necesitó de pendizar cada uno de los herederos, debe haber un partido de independencia.

BARBOZA
Vice de Lima

... 27
...
Haba este prop. de ...
... le será entregado en el Centro de Conciliación
judicial ya referido, después que se suscriba
el acta conciliatorio.

En fe de lo establecido suscribimos
este acta.

N. de Pando
Delacruz

[Signature]
ERILIANO FERRER V.
2 DO BLANCO
[Signature]

[Signature]
Jesus Velazquez

[Signature]
M. Delacruz

[Signature]
NABBY DÍAS (RAQUEL)

[Signature]
Victor M. Sánchez Borzotta

CERTIFICACION AL DORSO

4. SÍNTESIS DEL AUTO DE SANEAMIENTO

El 19 de agosto del 2015, en la audiencia única, mediante resolución N° 7, en la Etapa de Saneamiento Procesal, se resolvió **declarar infundada la Excepción de Cosa Juzgada** formulada por el demandado y se declaró saneado el proceso al existir una relación jurídica procesal válida entre las partes, precluyendo toda petición que vaya a cuestionar la relación procesal así establecida.

5. SÍNTESIS DE LA AUDIENCIA DE CONCILIACIÓN

El Juez no propone formula conciliatoria, por la propia naturaleza de la demanda, al tener en consideración que las partes al haber promovido proceso de conciliación extrajudicial ante el Centro de Conciliación Extrajudicial Belén 01, fue frustrado por falta de acuerdo.

6. SÍNTESIS DE LA AUDIENCIA DE PRUEBA.

En la Audiencia de Prueba, se admitieron y actuaron los medios de pruebas ofrecidos por la parte demandante, considerándose los puntos uno al nueve, incluyendo los sub puntos de cada uno de ellos, contenidos en la demanda, asimismo de la parte demandada se admitió como medio probatorio los puntos 2.1 y 2.2.

7. FOTOCOPIA DE LA SENTENCIA DEL JUEZ ESPECIALIZADO EN LO CIVIL

SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA

131
Cita
Luz
Jhon

3° JUZGADO CIVIL - MBJ CONDEVILLA
EXPEDIENTE : 00109-2015-0-0904-JR-CI-02
MATERIA : DESALOJO
JUEZ : SHIRLEY FRANCIS ALCOCER GALLO
ESPECIALISTA : CHAVEZ BONILLA ROSA ENMA
DEMANDADO : VELASQUEZ SANTILLAN, JESUS VICTOR
DEMANDANTE : VELASQUEZ SANTILLAN, CARLOS ABSALON

Resolución Nro. 09

San Martín de Porres, quince de setiembre
Del dos mil quince

El Tercer Juzgado Civil Permanente de San Martín de Porres, en nombre de la Nación, ha expedido la siguiente:

SENTENCIA**I. ANTECEDENTES:**

Carlos Absalón Velásquez Santillán, interpone demanda de Desalojo por Ocupante Precario, contra Jesús Víctor Velásquez Santillán, en la vía del Proceso Sumarísimo.

II. PRETENSIÓN Y ARGUMENTOS DE LA PARTE DEMANDANTE:

1.- Que, sus padres que en vida fueron Héctor Velásquez Díaz y Rosa Santillán Acosta, han sido propietarios del inmueble indicado en el petitorio ubicado en Jr. Ancash 3834 del Distrito de San Martín de Porres, Provincia y Departamento de Lima, y levantaron una edificación de cuatro niveles, y en esta demanda pretende el desalojo del departamento dúplex del segundo y tercer nivel de la parte delantera; el dominio corre inscrito en la partida N° P01159294 del Registro Predial Urbano, donde figura solo como terreno, con la denominación antigua;

2.- Que, el 30 de enero del 2003 falleció su padre Héctor Velásquez Díaz, quien dejó su testamento inscrito en la partida 11435684 del Registro de Testamentos de Lima, y el 03 de Enero del 2012 falleció su madre Rosa Santillán Acosta, quien dejó su testamento inscrito en la partida 11435405 del Registro de Testamentos de Lima, siendo ambos padres de las partes;

PODER JUDICIAL
SHIRLEY FRANCIS ALCOCER GALLO
JUEZ
TERCER JUZGADO ESPECIALIZADO CIVIL DE CONDEVILLA
CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE LIMA NORTE

PODER JUDICIAL
ROSA ENMA CHAVEZ BONILLA
SECRETARIA JUDICIAL
TERCER JUZGADO CIVIL DE CONDEVILLA
CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE LIMA NORTE

132
info
Carter
Johs

3.- Que, en la cláusula tercera lo instituyen como su heredero conjuntamente con sus hermanos, y al hacer la distribución de la masa hereditaria, a él le dejaron como herencia el departamento tipo dúplex que abarca el segundo y tercer piso de la parte delantera del inmueble;

4.- Que, ante la oficina Registral de Lima no se puede registrar la transferencia vía sucesión intestada debido a que sus padres (fallecidos) no han formalizado la declaratoria de fábrica de la edificación ni las independizaciones de cada una de las secciones de los inmuebles;

5.- Que, el demandado vivía en parte del inmueble, y aprovechando el fallecimiento de su padre se encuentra habitando la totalidad de la edificación, espacio que utiliza para fines industriales, utilizando productos químicos y realizando algunas modificaciones estructurales.

6.- Que, el demandado nunca ha pagado suma alguna por concepto de merced conductiva ni pagó nada por el uso total del inmueble al menos para las necesidades de su anciana madre cuando aún vivía, y si en algún momento hubiera poseído autorización alguna o título, con las inscripciones de las ampliaciones de los testamentos de sus padres, ha fenecido, en consecuencia, es ocupante precario.

7.- Que, al fallecer su madre el 03 de Enero del 2012, el demandante y sus hermanos se han reunido con el demandado, buscando que éste entregue los espacios que corresponde a cada hermano según el testamento otorgado por sus padres, y a cambio que la entrega se efectúe en el estado en que estaban las secciones del inmueble, lo que acordaron como consta en el acta manuscrita que anexa, sin embargo, en posteriores reuniones el demandado se negó;

8.- Que, ante la negativa el demandante y sus hermanos revocaron las condonaciones y requirieron la entrega dejando constancia de la calidad de precario del demandado, y promovieron el proceso de conciliación Extrajudicial ante el Centro de Conciliación Extrajudicial Belén 01, el mismo que se ha visto frustrado por falta de acuerdo.

9.- Que, con anterioridad el demandante y sus hermanos entablaron la misma acción en vía de acumulación subjetiva activa ante el Juzgado Mixto del Módulo Básico de Justicia de Condevilla, en el exp. N° 744 -2012, y al momento de expedir sentencia se declaró la IMPROCEDENCIA en razón a que son distintas las secciones del inmueble materia de desalojo, sin embargo, se reconoce el derecho de propiedad que tienen sobre cada una

PODER JUDICIAL

SHIRLEY FRANCIS ALCOCER GALLO
JUEZ
TERCER JUZGADO ESPECIALIZADO CIVIL DE CONDEVILLA
CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE LIMA NORTE

PODER JUDICIAL

ROSA EMMA CHAVES DOMILLA
SECRETARIA JUDICIAL
TERCER JUZGADO ESPECIALIZADO CIVIL DE CONDEVILLA
CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE LIMA NORTE

de las secciones del inmueble, y se actuó una inspección donde consta que el demandado ocupa toda la edificación, y que lo dicho por sus causantes se ajusta a la realidad existente.

133
c/ta
v/ta
J/ta

III. POSICIÓN DE LA PARTE DEMANDADA:

1.- Que, es falso que el demandado ocupe el inmueble de litis de manera precaria, y no es el único inmueble de propiedad dejado por sus padres, sino que constituye parte de la masa hereditaria; al fallecer sus padres todos sus bienes, derechos y obligaciones constituyen la herencia y se transmiten a sus sucesores entre los cuales se encuentra el recurrente;

2.- Que, en el testamento de sus padres se designó al Sr. Víctor Manuel Sánchez Bozetta como Albacea, y es a quien le corresponde ejercer sus obligaciones sobre todos los bienes de la masa hereditaria entre los que se incluirá el inmueble sub litis, y en tanto no ejercite sus obligaciones o sea removido judicialmente, los bienes que constituyen la masa hereditaria se encuentran en condición de copropiedad indivisa, y mientras ello no ocurra el demandante y el recurrente son copropietarios en cuotas ideales de toda la masa hereditaria.

IV. PUNTOS CONTROVERTIDOS:

1.- Establecer la titularidad de la parte accionante respecto al inmueble dúplex ubicado en la segunda y tercera planta de la parte delantera, de la edificación levantada en el Jr. Ancash N° 3834, Urb. Perú, (antes lote 31, manzana 33, AA.HH. Urb. Perú- Zona Séptima) distrito de San Martín de Porres.

2.- Establecer si la parte ostenta algún título que justifique la posesión del inmueble, es decir, si es precaria o no.

V. ACTIVIDAD PROBATORIA:

Se admitieron y actuaron los medios probatorios ofrecidos por el demandante al presentar la demanda y por el demandado al contestar la misma.

VI. FUNDAMENTOS DE LA DECISIÓN:

1.- Que, toda persona tiene derecho a la tutela jurisdiccional efectiva para el ejercicio o defensa de sus derechos o intereses con sujeción a un debido

PODER JUDICIAL

SHIRLEY FRANCIS ALCOCER GALLO
JUEZ
TERCER JUZGADO ESPECIALIZADO CIVIL DE CONDEVILLA
CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE LIMA NORTE

PODER JUDICIAL

ROSALINDA CHÁVEZ BONILLA
SECRETARÍA JUZGADA
TERCER JUZGADO CIVIL DE CONDEVILLA
CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE LIMA NORTE

139
c/ta
tutela
J. Ovando

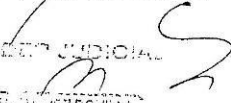
proceso; así, el derecho a la tutela jurisdiccional importa una decisión judicial sobre un conflicto intersubjetivo de intereses con relevancia jurídica, obteniéndose una respuesta motivada y razonablemente justa; siendo así, la tutela jurisdiccional puede ser definida como el derecho procesal de contenido complejo que reúne en sí, entre otros derechos: a) El derecho a acceder a los Tribunales de Justicia; b) El derecho a obtener una sentencia fundada en derecho; c) El derecho a la efectividad de las resoluciones judiciales, y d) El derecho al recurso;

2.- Que, las pretensiones deben ser sometidas a prueba, correspondiendo a las partes aportarlas a efectos de que sean valoradas en su mérito y eficacia por el operador del derecho, en forma razonada; en tal sentido, corresponde ofrecer medios probatorios a quien alega los hechos que configuran su pretensión o a quien los contradice alegando nuevos hechos, conforme a lo prescrito por los artículos I del Título Preliminar y 196° del Código Procesal Civil;

3.- Que, asimismo en atención a lo dispuesto en el artículo 197° del Código acotado, **todos los medios probatorios deben ser valorados por el juez en forma conjunta utilizando su apreciación razonada, expresando en la resolución, únicamente las pruebas que resulten esenciales y determinantes en la decisión;**

4.- Que, la acción de desalojo tiene por finalidad expulsar al ocupante del inmueble, con título o precario, por las causas establecidas en la ley y reponer en la posesión a su dueño o a quien tiene derecho a él. "El desalojo es una pretensión de orden personal, tendiente a recuperar el uso y gozo de un bien inmueble que se encuentra ocupado por quien carece de título para ello, sea por tener una obligación exigible de restituirlo o por revestir el carácter de un simple precario";¹


PODER JUDICIAL
SHIRLEY FRANCIS ALCOCER GALLO
JUEZ
TERCER JUZGADO ESPECIALIZADO CIVIL DE CONDEVILLA
CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE LIMA NORTE


PODER JUDICIAL
ROSA EMILIA GOMEZ BONILLA
JUEZ
TERCER JUZGADO ESPECIALIZADO CIVIL DE CONDEVILLA
CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE LIMA NORTE

¹ LEDESMA NARVAÉZ, MARIANELLA; Comentarios al Código Procesal Civil. Tomo II f.ditorial Gaceta Jurídica. Año 2008. Lima Perú-Pág. 96f

136
ulo
tute
Oms

devolución del inmueble se pone de manifiesto la voluntad de poner fin al contrato... 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,";

7.- La posesión precaria tiene lugar en dos supuestos: *Precario sin título*: Se configura cuando el titular del derecho entrega gratuitamente a otro la posesión de un inmueble; en este contexto, el titular, a su arbitrio y en cualquier momento, puede requerir la restitución de la posesión a cargo del beneficiario, la "restitución" importa que el titular haya previamente "entregado" para configurar el derecho a solicitar el desalojo por ocupación precaria. Se configura también, cuando se ejerce en ausencia absoluta de cualquier circunstancia que justifique el uso y disfrute del bien. Las circunstancias "justificantes" de la posesión deben presentarse de forma clara y contundente, y ser suficientemente probadas en los actos postulatorios; *Precario con título fenecido*: Se presenta cuando la ocupación que se ejerce con un título fenecido se caracteriza por ser una "precariedad sobreviniente" ya que la entrega efectiva del bien por su titular se sustenta en *un contrato o acto jurídico por el cual se entrega la posesión, pero que éste fue dejado sin efecto o validez con posterioridad a la ocupación del adquirente*. El fenecimiento de título no puede extenderse a cualquier acto jurídico o por configurarse causal resolutoria por incumplimiento de obligaciones a que se refiere el artículo 1429 del Código Civil, entre otros supuestos, sino que *tal fenecimiento debe ser declarado por la vía judicial mediante decisión firme y definitiva.*;

8.- Que, el fundamento 54 del Pleno Casatorio en mención señala que la figura del precario sin título se presenta *cuando se posee sin la presencia y acreditación de ningún acto o hecho que justifique el derecho a poseer*, no necesariamente se requiere de un acto jurídico que legitime la posesión del demandado lo cual se establece a consecuencia de la valoración de la prueba actuada, según fundamento 56; asimismo en el fundamento 59 se establece que la probanza de la legitimidad para obrar activa estará referida al supuesto que alegue la parte actora (propietario, administrador o que idóneamente considere tener derecho a la restitución del bien); finalmente el fundamento 68 recomienda resolver sobre el fondo, pronunciándose por la fundabilidad o no de la pretensión planteada, pudiendo promoverse nuevo proceso sustentado en hechos con contenido y efectos diferentes a los

PODER JUDICIAL

SHIRLEY FRANCIS ALCOCER GALLO
JUEZ
TERCER JUZGADO ESPECIALIZADO CIVIL DE CONDEVILLA
CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE LIMA NORTE

PODER JUDICIAL

JOSE EFRAIM CHAVEZ BENILLA
SECRETARIA JUEFCA
TERCER JUZGADO CIVIL DE CONDEVILLA
CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE LIMA NORTE

137
cible
vite
chute

planteados en el proceso anterior, conforme a lo señalado en el fundamento 67;

9.- Que, en el caso de autos se advierte que el demandante ha cumplido con la previa invitación a conciliación a la parte demandada, conforme se acredita con el Acta de Conciliación N° 155-2012 extendida por falta de acuerdo, que corre de folios 44 a 46 de los autos;

10.- Que, el demandante argumenta ser propietario del departamento dúplex ubicado en la segunda y tercera planta de la parte delantera de la edificación levantada en el Jr. Ancash 3834, Urb. Perú (antes lote 31 de la manzana 33 del AA.HH. Urb. Perú – Zona Séptima) – Distrito de San Martín de Porres, cuyo desalojo pretende, en virtud a haberlo adquirido por adjudicación efectuada por sus padres mediante sus respectivos testamentos;

11.- Que, a folios 4-5 de los autos corre la copia literal de la partida N° P01159294 del Registro de Propiedad Inmueble, correspondiente al bien ubicado en Asentamiento Humano Urbanización Perú Mz. 33 Lote 31, 7° Zona, distrito de San Martín de Porres, donde constan como titulares registrales Velásquez Díaz Héctor y Santillán Acosta de Velásquez Rosa, dentro del cual se halla la sección (dúplex) cuyo desalojo se pretende en estos autos;

12.- Que, la identidad del inmueble está corroborada por el Informe N° 092-2013-CGG-SGCHU-GDU de fecha 15 de enero del 2013, y Asignación de Numeración Provisional N° 118-2012-SGCHU-GDU-MDSMP (documentos que no han sido objeto de tacha), según los cuales actualmente se denomina Jr. Ancash 3834, lo que además no ha sido cuestionado de modo alguno por el demandado sino que, por el contrario, éste reconoce que el inmueble de litis está inscrito en la partida registral en mención;

13.- Que, de folios 06 a 21 obra el testamento de los causantes y anteriores propietarios del inmueble; acorde a los testamentos en referencia, el accionante ha sido instituido heredero en calidad de hijo, conjuntamente con los demás hijos, y ha sido favorecido, en virtud de la voluntad testamentaria de sus padres, con la adjudicación del departamento tipo dúplex que abarca el segundo y tercer piso de la parte delantera del inmueble detallado en el anterior considerando;

14.- Que, el principal argumento de defensa del demandado radica en que también es coheredero de sus padres al igual que el accionante) y mientras el albacea no cumpla con sus obligaciones la masa hereditaria estaría

PODER JUDICIAL

SHIRLEY FRANCIS ALCOCER GALLO
JUEZ
TERCER JUZGADO ESPECIALIZADO CIVIL DE CONDEVILLA
CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE LIMA NORTE

PODER JUDICIAL

ROSA EMMA CHAVEZ BONILLA
SECRETARIA JUICIA
TERCER JUZGADO CIVIL DE CONDEVILLA
CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE LIMA NORTE

138
c/ta
t/ta
j/ta

indivisa, y los herederos serían copropietarios en cuotas ideales de la totalidad de la misma;

15.- Que, cabe señalar que si bien en la partida registral no obra la independización de cada sección del inmueble, ello se debe a que previamente se requiere la regularización de la inscripción de declaratoria de fábrica, lo cual no obsta el derecho de propiedad que se ha transferido en virtud a las adjudicaciones efectuadas mediante las disposiciones testamentarias aludidas;

16.- Que, asimismo, el artículo 852 del Código Civil señala "No hay lugar a partición cuando el testador la ha dejado hecha en el testamento, pudiendo pedirse, en este caso, sólo la reducción en la parte que excede lo permitido por la ley. ...", por tanto, no resulta válido el argumento del demandado en el sentido que la masa hereditaria se encuentra indivisa;

17.- Que, en los mismos testamentos aludidos, se ha adjudicado al demandado un minidepartamento del cuarto piso del inmueble inscrito en la partida N° P01159294 y parte de otro inmueble (fundo San Francisco), por lo que, resulta evidente que *el demandado no tiene título que ampare su posesión en una parte o sección distinta de las adjudicadas a su favor vía testamento, como lo es el dúplex que se reclama en la presente demanda;*

18.- Que, en consecuencia, se ha formado convicción respecto a la causal de desalojo por ocupación precaria invocada en la demanda, es decir, **a la parte demandante sí le asiste el derecho de solicitar la restitución del bien al ser titular del mismo al haberlo adquirido por herencia testamentaria de sus anteriores propietarios, y el demandado se encuentra obligado a desocuparlo al no tener título que justifique su posesión.**

VII. DECISIÓN:

FUNDADA LA DEMANDA DE DESALOJO por ocupación precaria, incoada por Carlos Absalón Velásquez Santillán, contra Jesús Víctor Velásquez Santillán; en consecuencia, se **ORDENA**: que el demandado cumpla con desocupar y restituir al demandante el departamento dúplex ubicado en la segunda y tercera planta de la parte delantera de la edificación levantada en el Jr. Ancash 3834, Urb. Perú (antes lote 31 de la manzana 33 del AA.HH. Urb. Perú – Zona Sétima) – Distrito de San Martín de Porres, en el plazo de seis días de notificados con la resolución que declare consentida o ejecutoriada la presente; con costas y costos; notifíquese.-

PODER JUDICIAL

SHIRLEY FRANCIS ALCOCER GALLO
JUEZ
TERCER JUZGADO ESPECIALIZADO CIVIL DE CONDEVILLA
CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE LIMA NORTE

PODER JUDICIAL

SECRETARÍA
TERCER JUZGADO ESPECIALIZADO CIVIL DE CONDEVILLA
CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE LIMA NORTE

8. FOTOCOPIA DE LA SENTENCIA DE LA SALA CIVIL PERMANENTE DE LA CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE LIMA NORTE

SENTENCIA DE 2DA. INSTANCIA

178
C.S.J.

**CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE LIMA NORTE
SALA CIVIL PERMANENTE**

Expediente N° 00109-2015-0-0904-JR-CI-02

DEMANDANTE : CARLOS ABSALON VELASQUEZ SANTILLAN
DEMANDADO : JESUS VICTOR VELASQUEZ SANTILLAN
MATERIA : DESALOJO
JUZGADO : TERCER JUZGADO ESPECIALIZADO
CIVIL DE CONDEVILLA

RESOLUCIÓN NÚMERO 022.-
Independencia, seis de mayo
de dos mil dieciséis.-

VISTOS: La causa en audiencia pública, con informe oral, conforme es de verse de la constancia de relatoría corriente a folios 177; interviniendo como Ponente la señorita Jueza Superior **CATACORA VILLASANTE** conforme dispone el inciso 2) del artículo 45° de la Ley Orgánica del Poder Judicial; y,

CONSIDERANDO:

ESTADO DEL PROCESO:

PRIMERO: Que, de la nota de atención obrante a folios 159, se tiene que viene en apelación la Sentencia expedida mediante resolución número 9, de fecha 15 de septiembre de 2015, obrante de folios 131 a 138, que declara Fundada la demanda de Desalojo por ocupante precario, interpuesta por Carlos Absalón Velásquez Santillán, contra Jesús Víctor Velasquez Santillán, en consecuencia, se ORDENA que el demandado cumpla con desocupar y restituir al demandante el departamento dúplex ubicado en la segunda y tercera planta de la parte delantera de la edificación levantada en el Jr. Ancash 3834, Urb. Perú (antes lote 31 de la manzana 33 del AA.HH. Urb. Perú- Zona Séptima) Distrito de San Martín de Porres, en el plazo de seis días de notificados con la resolución que declare consentida o ejecutoriada la presente; con costas y costos

EXPRESION DE AGRAVIOS



179
civiles
peru

SEGUNDO: Que, mediante escrito obrante de folios 143 a 145, don Jesús Víctor Velásquez Santillán, interpone recurso de apelación, contra la sentencia, alegando como agravios los siguientes argumentos:

1.- Que, se ha interpretado erróneamente el artículo 852 del Código Civil, e inaplicado los artículos 778, 787 y 845 del Código Civil, ordenándose la desocupación del inmueble no obstante que tiene la condición de copropietario del mismo.

2.- Que, no ha sido ejecutada la División y Partición de la Masa Hereditaria por el Albacea designado en la cláusula quinta del testamento, para tal efecto, en consecuencia la masa Hereditaria se encuentra indivisa y por tanto en copropiedad del apelante y los demás herederos; y por tanto no es precario.

EVALUACIÓN DEL COLEGIADO:

TERCERO: Que, el proceso de desalojo es aquel que tiene por finalidad la restitución de la posesión de un bien por parte del propietario o del legitimado para ello, no siendo idóneo para la dilucidación de aspectos tales como la validez de actos jurídicos o la determinación de algún mejor derecho entre eventuales propietarios.

CUARTO.- Que, de acuerdo a lo prescrito en el artículo 586° del Código Procesal Civil, puede demandar desalojo *"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."*

QUINTO.- Que, asimismo, conforme a lo regulado en el artículo 911° del Código Civil, la posesión precaria es la que se ejerce sin título alguno o cuando el que se tenía ha fenecido, siendo preciso agregar que para la aplicación de dicha norma debe interpretarse con amplitud de criterio, en ese sentido la precariedad en el uso de bienes inmuebles no se determina únicamente por la carencia de un título que justifique la posesión, sino debe entenderse como tal, la ausencia absoluta de cualquier circunstancia que permita advertir la legitimidad de la posesión que ostenta el ocupante.

SEXTO.- Que, de los dispositivos legales citados, se tiene que para la admisibilidad, procedencia y fundabilidad de una demanda de desalojo

[Firma]

08/18

por ocupación precaria, es necesario que en el proceso el actor acredite de modo certero su derecho de exigir la restitución del bien materia de desalojo, y que, al mismo tiempo, se llegue a la conclusión de que el demandado o poseedor, ha venido ejerciendo dicho derecho (de posesión) sin contar a su favor con título o circunstancia alguna que justifique su posesión, o en el supuesto de hecho que el que tenía ya no se encuentre vigente.

SÉTIMO.- Que, de la revisión de la demanda corriente de folios 56 a 66, fluye que el demandante Carlos Absalón Velásquez Santillán, solicita el Desalojo por Ocupación Precaria de don Jesús Víctor Velásquez Santillán, respecto del departamento dúplex ubicado en la segunda y tercera plantas de la parte delantera, de la edificación levantada en el Jirón Ancash 3834, Urbanización Perú (antes lote 31 de la manzana 33 del Asentamiento Humano Urbanización Perú – Zona Séptima) Distrito San Martín de Porres, el mismo que es de su propiedad, y que está conformado en el primer nivel con sala-comedor, cocina y baño y en el segundo nivel, por tres dormitorios y baño, y que lo viene conduciendo en la calidad de ocupante precario, pues no tiene título alguno que le conceda el derecho de conducción, que si lo tuvo a la fecha ha fenecido.

OCTAVO.- Que, del Acta de la Audiencia Única, levantada de folios 121 a 125, se tiene que se ha señalado como primer punto controvertido establecer la titularidad de la parte accionante respecto al inmueble departamento dúplex ubicado en la segunda y tercera planta de la parte delantera de la edificación levantada en el Jirón Ancash N° 3834, Urbanización Perú (antes lote 31, manzana 33, asentamiento Humano Urbanización Perú Zona Séptima), Distrito de San Martín de Porres; y, como segundo punto controvertido: establecer si la parte demandada ostenta algún título que justifique la posesión del inmueble, es decir si es precaria o no.

NOVENO: Que, en ese contexto, apareciendo de la copia literal de la Partida P01159294I, del Registro de la Propiedad Inmueble de Lima (ex Registro Predial Urbano de Lima) que corre a folios 4 y 5, que el inmueble materia de desalojo, se encuentra registrado a nombre de Velásquez Díaz Héctor y Santillán Acosta de Velásquez Rosa, quienes otorgaron los testamentos corrientes de folios 6 a 14, y se inscribieron en la SUNARP, conforme es de verse de folios 15 a 21, existiendo

SECRETARÍA DE FOLIOS
CORTE SUPLENTE DE JUECES
CORTE SUPLENTE DE JUECES

181
C.P.

esquela de observación corriente a folios 23, donde se hace alusión a que para la inscripción de la sucesión del causante Héctor Velásquez Díaz, al comprender departamentos y tienda y ser una misma unidad (a fin de inscribir el departamento conforme a la distribución realizada), se requería que se inscribiera la declaratoria de fábrica, independización de unidades, etc; e igualmente apareciendo a folios 25 la esquela de observación respecto de la Sucesión de doña Rosa Santillán Acosta, donde se solicita que previa a la inscripción del título (testamento) se efectúe la declaratoria de fábrica, se tiene que respecto del inmueble ubicado en la Manzana 33 Lote 31 del asentamiento Humano Urbanización Perú, Zona Séptima, que en la actualidad existe copropiedad, instituto jurídico regulado en el artículo 969º del Código Civil, el cual establece que por la copropiedad un bien pertenece en cuotas ideales a dos o más personas, en este caso (entre otros) al demandante y demandado, como a los demás herederos legales del causante, **en razón a que no tienen derechos registrales específicos sobre un área o espacio físico determinado del bien y su derecho por el contrario recae sobre la totalidad del mismo, justamente en proporción de sus cuotas ideales.**

DÉCIMO: Que, siendo ello así, es de concluirse que el porcentaje adquirido y determinado en el testamento (respecto del inmueble) no se encuentra plenamente identificado, al subsistir registralmente copropiedad respecto de la totalidad del bien, no habiéndose acreditado en autos que el inmueble materia de desalojo haya sido independizado, al no existir individualización plena del inmueble que se reclama tanto en su identificación como en su área, por cuanto no se ha realizado la división y partición del citado inmueble; habiéndose acreditado en autos el entroncamiento del demandado con los causantes Héctor Velásquez Díaz y la señora Rosa Santillán Acosta quienes figuran como propietarios del inmueble en referencia, conforme es de verse de la Copia Literal corriente a folios 4 y 5, y por ende en su condición de hijo de los causantes, le asiste derechos sucesorios (hecho que no ha sido desvirtuado por la parte contraria) es de concluirse que existen circunstancias que justifican la posesión del inmueble por parte del demandado, no dándose por tanto los requisitos que exige la ocupación precaria.

NOTA PODERADO
AUGUSTO VELÁSQUEZ
SALA ÚNICA DE JUSTICIA
CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA

281
C. P. R.

DÉCIMO PRIMERO: Que, por consiguiente, de acuerdo a la valoración de las pruebas que corren en autos, resulta evidente que la acción de desalojo por ocupación precaria demandada no resulta pertinente para conseguir la desocupación del inmueble, pues para ello debería darse la ausencia absoluta de cualquier circunstancia que permita apreciar la legitimidad de la posesión del demandado, valoración que tiene como consecuencia la improbanza de la pretensión que regula el artículo 200° del Código Procesal Civil, por lo que debe revocarse y declararse infundada la demanda, sin perjuicio de dejarse a salvo el derecho del actor para que haga valer su derecho con arreglo a Ley; sin costos ni costas, por existir razones justificadas para plantear la demanda de autos.

Por cuyos fundamentos:

SE RESUELVE:

REVOCAR La Sentencia expedida mediante resolución número 9, de fecha 15 de septiembre de 2015, obrante de folios 131 a 138, que declara Fundada la demanda de Desalojo por ocupante precario, interpuesta por Carlos Absalón Velásquez Santillán, contra Jesús Víctor Velasquez Santillán, en consecuencia, se ORDENA que el demandado cumpla con desocupar y restituir al demandante el departamento dúplex ubicado en la segunda y tercera planta de la parte delantera de la edificación levantada en el Jr. Ancash 3834, Urb. Perú (antes lote 31 de la manzana 33 del AA.HH. Urb. Perú- Zona Séptima) Distrito de San Martín de Porres, en el plazo de seis días de notificados con la resolución que declare consentida o ejecutoriada la presente; con costas y costos. **REFORMANDOLA:** declararon Infundada la demanda interpuesta por Carlos Absalón Velásquez Santillán, contra Jesús Víctor Velasquez Santillán contra Jesús Víctor Velasquez Santillán sobre Desalojo; sin costos ni costas Notifíquese y devuélvase.-

S.S.

PINEDO COA
CATACORA VILLASANTE
ARRIBAS PLATA CABANILLAS

BOGOTÁ, COLOMBIA

9. FOTOCOPIA DE LA SENTENCIA DE LA SALA CIVIL PERMANENTE DE LA CORTE SUPREMA

230

**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
CASACIÓN N° 4465 - 2016
LIMA NORTE
Desalojo por Ocupación Precaria**

Título para poseer

Con la muerte del causante, los herederos adquieren los derechos y obligaciones de este; en tal sentido, existiendo testamento mediante el cual se dispuso de los bienes, estas cláusulas testamentarias entran en vigor, independientemente de su inscripción en el Registro de Predios.
Art 911 CC

Lima, catorce de setiembre del dos mil diecisiete.-

LA SALA CIVIL PERMANENTE DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA; vista la causa número cuatro mil cuatrocientos sesenta y cinco - dos mil dieciséis, en audiencia pública llevada a cabo en la fecha y producida la votación con arreglo a ley; emite la siguiente sentencia:

I. ASUNTO

En el presente proceso, el demandante **Carlos Absalón Velásquez Santillán** ha interpuesto recurso de casación mediante escrito de fecha trece de julio de dos mil dieciséis, obrante a fojas ciento noventa y tres, contra la sentencia de vista de fecha seis de mayo de dos mil dieciséis (fojas ciento setenta y ocho), que revocó la sentencia de primera instancia de fecha quince de setiembre del dos mil quince (fojas ciento treinta y uno), que declaró fundada la demanda de desalojo por precario y, reformándola, la declaró infundada, en los seguidos con Jesús Víctor Velásquez Santillán.

II. ANTECEDENTES

1. Demanda

Mediante escrito, obrante a fojas cincuenta y seis y subsanado a fojas ochenta y tres, Carlos Absalón Velásquez Santillán interpone demanda de

231

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
CASACIÓN N° 4465 - 2016
LIMA NORTE
Desalojo por Ocupación Precaria

desalojo por ocupante precario, a fin que se le restituya el departamento dúplex ubicado en la segunda y tercera planta de la parte delantera de la edificación levantada en el jirón Ancash 3834, urbanización Perú (antes lote 31, manzana 33, Asentamiento Humano Urbanización Perú, Zona Séptima), distrito de San Martín de Porres, conformado por el primer nivel con sala-comedor, cocina y baño, y el segundo nivel por tres dormitorios y baño.

Señala lo siguiente:

1. Sus padres fueron los propietarios originales del bien, el mismo que corre inscrito en la Partida N° PO1159294 del Registro Predial Urbano de Lima, figurando el inmueble solo como terreno.
2. En el testamento de sus causantes se precisa que al demandante le corresponde el departamento dúplex que abarca el segundo y tercer piso de la parte delantera del inmueble.
3. No ha sido posible formalizar la transferencia por la inexistencia de declaratoria de fábrica y no existir independizaciones.
4. El demandado, aprovechando que vivía en parte del inmueble que es materia de desalojo, se apropió de la totalidad de la edificación, habiendo destinado el inmueble para usos industriales.

2. Excepción y contestación de la demanda

Mediante escrito que obra a fojas ciento cuatro, Jesús Víctor Velásquez Santillán, formula excepción de cosa juzgada señalando que ante el Tercer Juzgado Mixto del Módulo Básico de Justicia de Condevilla se inició un ~~proceso en su~~ contra, sobre desalojo por ocupación precaria, el mismo que fue declarado improcedente.

Esta excepción es declara infundada a fojas ciento veintiuno.

232

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
CASACIÓN N° 4465 - 2016
LIMA NORTE
Desalojo por Ocupación Precaria

En cuanto a la contestación refiere:

1. La propiedad era de sus padres.
2. El inmueble en cuestión constituye parte de la masa hereditaria.
3. Todos los bienes se encuentran en administración del albacea, estando todos los bienes en condición de copropiedad indivisa, sujeto a un inventario final.

3 Puntos controvertidos

A fojas cinco veintiuno se fijan los siguientes puntos controvertidos:

1. Establecer la titularidad de la parte accionante respecto al inmueble departamento dúplex ubicado en la segunda y tercera planta de la parte delantera, de la edificación levantada en el Jirón Ancash N° 3834, Urbanización Perú, (antes lote 31, manzana 33, Asentamiento Humano Urbanización Perú- Zona Séptima) distrito de San Martín de Porres.
2. Establecer si la parte demandada ostenta algún título que justifique la posesión del inmueble, es decir, si es precaria o no.

4. Sentencia de primera instancia

Mediante resolución emitida el quince de setiembre del dos mil quince, que corre a fojas ciento treinta y uno, se declara fundada la demanda por las siguientes razones:

1. A fojas seis a veintiuno obra el testamento de los causantes del demandante, mediante el cual se le favorece a este con el departamento en cuestión que los padres tenían registrado en la Partida N° PO1159294.

233

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
CASACIÓN N° 4465 - 2016
LIMA NORTE

Desalojo por Ocupación Precaria

2. Si bien en la partida registral no obra independización alguna, ello no impide que se ejerza el derecho de propiedad, el que ha sido transferido por la vía del testamento.
3. En los mismos testamentos se ha adjudicado al demandado un mini departamento ubicado en el cuarto piso del inmueble, por lo que resulta evidente que el demandado no tiene título para poseer una sección distinta a la adjudicada.

5. Apelación del demandado

El demandado Jesús Víctor Velásquez Santillán, mediante escrito de fecha cinco de octubre de dos mil quince, a fojas ciento cuarenta y tres, interpone recurso de apelación afirmando que la masa hereditaria se encuentra indivisa por inacción del albacea, siendo de aplicación lo dispuesto en el artículo 845 del Código Civil que regula la copropiedad.

6. Sentencia de vista

Mediante resolución de fecha seis de mayo de dos mil dieciséis, a fojas ciento setenta y ocho, la Sala Civil Permanente de la Corte Superior de Justicia de Lima Norte revocó la sentencia apelada y, reformándola, la declara infundada, por las siguientes consideraciones:

1. El inmueble se encuentra en estado de copropiedad en razón a que no tienen derechos registrales específicos sobre un área o espacio físico determinado del bien.
2. El porcentaje adquirido y determinado en el testamento no se encuentra plenamente identificado, por lo que subsiste registralmente la copropiedad respecto de la totalidad del bien, no habiéndose acreditado la independización ni la división y partición.

234

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
CASACIÓN N° 4465 - 2016
LIMA NORTE
Desalojo por Ocupación Precaria

III. RECURSO DE CASACIÓN

Mediante auto de calificación de fecha ocho de marzo del dos mil diecisiete se ha declarado procedente el recurso de casación por vulneración del principio al derecho a la tutela jurisdiccional efectiva y al respeto al debido proceso y apartamiento de jurisprudencia de obligatorio cumplimiento.

IV. FUNDAMENTOS DE LA SALA SUPREMA

PRIMERO.- Ambas partes procesales señalan que sus derechos derivan de los testamentos dejados por sus padres. Así, el demandante asegura que por dicho acto jurídico es propietario del bien, mientras que el demandado expresa que, por el contrario, existe una situación de copropiedad que impide sea considerado como precario.

SEGUNDO.- Los testamentos señalan lo siguiente:

1. El dejado por Héctor Velásquez Díaz enumera los bienes inmuebles que posee en su cláusula segunda y los distribuye de manera específica en su cláusula tercera (fojas seis y siguientes).
2. El dejado por la señora Rosa Santillán Acosta de Velásquez, de la misma forma, describe los bienes que posee y estipula con claridad lo que corresponde a cada uno de sus herederos.
3. De dichos testamentos se colige que: (i) uno de los bienes que constituía la masa hereditaria era el inmueble ubicado en el jirón Ancash 3834, distrito de San Martín de Porres, que tenía cuatro pisos en la parte delantera y dos en la posterior; (ii) que a Carlos Absalón se le dejó el departamento tipo dúplex que abarcaba el segundo y tercer piso de la parte delantera del inmueble descrito anteriormente; y, (iii)

235

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
CASACIÓN N° 4465 - 2016
LIMA NORTE
Desalojo por Ocupación Precaria

que al demandado se le entregaba el 50% (cincuenta por ciento) de un fundo y el mini departamento ubicado en el cuarto piso de la parte delantera del inmueble sito en Jirón Ancash 3834.

TERCERO.- Hay en los referidos documentos, cuya nulidad o ineficacia nadie ha deducido, y que además se encuentra inscrito en el Registro de Testamentos, la expresa voluntad de los padres de dividir entre los herederos el inmueble que adquirieron, de allí que con precisión se detalla las partes que corresponden a cada uno de sus hijos.

CUARTO.- En esa perspectiva, es irrelevante para resolver la presente causa que exista o no declaratoria de fábrica y que esta se encuentre inscrita en los Registros Públicos en tanto ella no es constitutiva de derechos y la información real sobre el inmueble no es la que aparece allí.

QUINTO.- En efecto, lo que obra en los Registros Públicos es la existencia de un lote cuando la realidad, que ambas partes aceptan, es que hay una edificación que consta de varios pisos. Es eso, además, lo que ha provocado que en las cláusulas testamentarias se haga la división del inmueble en los términos que se han señalado en el considerando segundo de la presente ejecutoria.

SEXTO.- Estando a lo expuesto, como quiera que con la muerte, los herederos adquieren los derechos y obligaciones de su causante (artículo 660 del Código Civil), ha operado la transferencia respectiva, máxime si con el testamento los causantes dispusieron de sus bienes (artículo 686 del Código Civil) y las cláusulas testamentarias no han sido invalidadas. Por tanto, al existir plenamente identificados el área que le corresponde a cada uno de los herederos, lo que hay son inmuebles distintos que si bien para

238

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
CASACIÓN N° 4465 - 2016
LIMA NORTE
Desalojo por Ocupación Precaria

finés administrativos registrales deben ser independizados, ya deben ser entendidos como separados.

SÉTIMO.- Siendo ello así, el demandante es el propietario del bien que se encuentra en litigio y el demandado carece de título de poseer, por lo que su condición es la de precario, conforme lo prescribe el artículo 911 del Código Civil.

OCTAVO.- Así las cosas se ha incurrido en motivación defectuosa por ser la premisa fáctica errónea, vulnerándose las normas de la debida motivación de las resoluciones judiciales; sin embargo, no obstante que se trata de vicio procesal, este Tribunal Supremo considera que es posible emitir pronunciamiento de fondo, pues no solo ha habido pronunciamiento de fondo en la resolución venida en casación, sino que anulando la impugnada le es posible actuar en sede de instancia, valorar la decisión del juez y confirmarla por las razones antes señaladas.

V. DECISIÓN

Por las consideraciones glosadas, esta Sala Suprema, de conformidad con lo que establece el tercer párrafo del artículo 396 del Código Procesal Civil, modificado por la Ley-N° 29364:

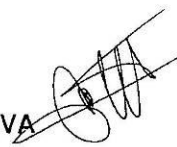
1. Declara **FUNDADO** el recurso de casación interpuesto por el demandante Carlos Velásquez Santillán (fojas ciento noventa y tres); en consecuencia **CASARON** la sentencia de vista de fecha 06 de mayo de dos mil dieciséis (fojas ciento setenta y ocho), actuando de sede de instancia: **CONFIRMARON** la sentencia de primera instancia del quince de setiembre del dos mil quince (fojas ciento treinta y uno) que declaró **fundada** la demanda sobre desalojo por ocupación precaria.

237

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
CASACIÓN N° 4465 - 2016
LIMA NORTE
Desalojo por Ocupación Precaria

2. DISPUSIERON la publicación de esta resolución en el Diario Oficial "El Peruano", bajo responsabilidad; en los seguidos con Jesús Víctor Velásquez Santillán, sobre desalojo por ocupación precaria; y los devolvieron. Interviene como ponente el señor Juez Supremo **Calderón Puertas**

SS.

TÁVARA CÓRDOVA 

HUAMANÍ LLAMAS 


DEL CARPIO RODRÍGUEZ 

CALDERÓN PUERTAS 

SÁNCHEZ MELGAREJO 

Ymbs/Maam

SE PUBLICO CONFORME A LEY


DR. J. MANUEL FAJARDO JULCA
SECRETARIO
SALA CIVIL PERMANENTE
CORTE SUPREMA

23 ABR. 2018

10. JURISPRUDENCIA DE LOS ÚLTIMOS DIEZ AÑOS

10.1 IV Pleno Casatorio Civil (Casación N° 2115-2011-Ucayali)

Precedente vinculante que establece la condición de ocupante precario.

“Pleno casatorio que establece que una persona tiene la condición de ocupante precario cuando ocupa un inmueble ajeno, sin pago de renta y sin título para ello, o cuando dicho título no genera ningún efecto de protección para quien lo ostenta, frente al reclamante, por haberse extinguido el mismo, no se hace referencia 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 de poseer”.

10.2 Casación N° 370-2014 – Lima

La valoración de las pruebas en un proceso por desalojo por ocupante precario

La Sala Civil Transitoria de la Corte Suprema de Justicia de la República, alude que: “Conforme lo ha establecido el precedente vinculante dictado en el Cuarto Pleno Casatorio Civil, para nuestro sistema normativo, cuando se hace alusión a la carencia de título o el 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, por lo que la existencia o inexistencia de un título que justifique la posesión del demandado será consecuencia de la valoración de las pruebas presentadas”.

10.3 Casación N° 1083-2014 - Madre de Dios

Mejor derecho de propiedad

Casación en la que se establece, “que así, el actor acredite tener un título para legitimar su pedido de desalojo, lo cierto, es que mientras no se diluciden los derechos de mejor derecho de propiedad con el demandado, no es factible establecer la calidad de ocupante precario”.

10.4 Casación N° 1968-2014 - Callao

El derecho a poseer

“El título de posesión debe examinarse desde la perspectiva de su verosimilitud y eficacia frente a terceros. Un título expedido por el Estado desvirtúa la condición de precario. En buena cuenta, en estos casos se posee porque se ha facultado a la parte a ello. Asimismo en el Cuarto Fundamento, en la razón número 1: se argumenta que en el IV Pleno Casatorio establece como precedente vinculante en el acápite b.2: “Cuando se hace alusión a la carencia de título o al fenecimiento del mismo, no se está refiriendo al documento que haga exclusiva al título de propiedad, sino a cualquier acto jurídico que le autorice a la parte demandante a ejercer la posesión del bien puesto que el derecho en disputa no será la propiedad, sino el derecho a poseer”.

10.5 Casación N° 2156-2014-Arequipa

Requisitos para demandar desalojo por ocupación precaria

La Sala Civil Transitoria de la Corte Suprema en la mencionada Casación, estableció en la referida casación, que: “Para que prospere la acción de desalojo por la causal de ocupante precario se requiere la concurrencia de los siguientes presupuestos: i) Que, el autor acredite su derecho a la restitución del bien al tener condición de propietario o encontrarse dentro de alguno de los presupuestos contenidos en el art. 546 del C.P.C. que otorgan derecho a la restitución del predio. ii) Que, no exista vínculo contractual alguno entre demandante y demandado. iii) Que, haya ausencia absoluta de cualquier circunstancia que justifique el uso y disfrute del bien inmueble por la parte demandada; y iv) Que, ante la existencia de título que justifique la posesión del emplazado esta resulte ineficaz, es decir, que la posesión sea ilegítima, que no se ajuste a derecho y, concretamente que se ejerza bajo alguno de los siguientes supuestos: a) que el título con el que se cuenta sea nulo, haya quedado resuelto o hubiese fenecido, b) que se adquiere de aquel que no tiene derecho a poseer el bien, y c) que se adquiriera de aquél que teniendo derecho a la posesión, se encontraba impedido de transmitirlo”.

10.6 Casación 3356-2015 - Cusco.

Desalojo por Ocupante Precario.

En el IV Pleno Casatorio en materia civil, a fin de evitar los pronunciamientos inhibitorios, “se ha dado al art. 911 del C.C., un contenido que prioriza la efectividad

del derecho a la tutela jurisdiccional. Cuando en el art. 911 del C.C., se señala que la carencia de título para la posesión o el fenecimiento del mismo es condición de posesión precaria, no se está refiriendo únicamente al documento que hace alusión al título de propiedad, sino a cualquier acto jurídico o circunstancia que haya sido alegada por las partes, los cuales pueden probarse también en la vía de proceso sumarísimo, a través de cualquiera de los medios probatorios establecido por la legislación procesal civil, siendo necesario sólo entender que el derecho en disputa no será la propiedad sino el derecho de poseer el bien reclamado. Es en ese sentido, que se ha establecido como doctrina jurisdiccional vinculante que en los casos descritos por las Salas Supremas en dicha oportunidad, 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, sin pronunciarse sobre la validez de los actos jurídicos”.

10.7 Casación 3417-2015 - Del Santa.

No se requiere título posesorio de fecha cierta para oponerse a la demanda.

“La Sala Civil Permanente de la Corte Suprema de Justicia de la República, establece que al aplicarse el criterio del IV Pleno Casatorio Civil (Casación N° 2195-2011-Ucayali), debiendo la Sala Superior analizar debidamente los criterios dispuestos por el mencionado Pleno, sobre desalojo por ocupación precaria, el cual constituye doctrina jurisdiccional establecida como vinculante para los jueces de la República, de conformidad con el art. 400 del C.P.C., a fin de determinar si existe cualquier acto jurídico que autorice a su ocupante a ejercer la posesión del bien. Asimismo en el III Cuestión Jurídica en Debate: La cuestión jurídica objeto de control en sede casatoria consiste en determinar si los Jueces Superiores, al emitir la recurrida, han transgredido o no lo normado por los arts. 139 inc. 5 de la Constitución Política del Estado; 122 inc. 3, 597 y 601 del C.P.C., y 896, 906 y 947 del C.C., así como, si se han apartado del precedente judicial vinculante establecido por el IV Pleno Casatorio Civil antes indicado, sobre Desalojo por Ocupante Precario”.

10.8 Casación N° 2706-2016-Lima Este.

Ocupante de bien que forma parte de masa hereditaria no es precario.

La Sala Civil Transitoria en la referida casación así lo ha establecido, “Que la celebración del anticipo de herencia efectuado a favor de la demandante, en tanto,

no se acredite la existencia de una dispensa de colación, tras el deceso del causante significará que la misma deberá devolver el inmueble a la masa hereditaria, pasando a formar parte de la sucesión del anticipante, o reintegrar su valor y como parte de la masa hereditaria, dicho bien también pertenecería a los demás herederos con derecho a la misma, los cuales no podrían ser considerados como ocupantes precarios de dicho bien, puesto que concurren razones que sustentan su posesión que aún no han sido desvirtuados”.

10.9 Casación N° 1457-2016-Lima Sur.

La posesión precaria.

Se configura la posesión precaria cuando: “Se ejerce sin título alguno, esto es, sin la existencia de acto o hecho que justifique la posesión, asimismo en su sexto fundamento establece, qué, a la luz de la doctrina más difundida, entre ella el jurista Eugenio María Ramírez, sostiene que: Si la posesión precaria es la que se ejerce sin título alguno o cuando el que se tenía ha fenecido, entonces se posee precariamente cuando se usa el bien, conociendo que es ajeno y sin intención de apropiárselo, por ende, la precariedad es una especie de característica de la posesión ilegítima de mala fe, cuyas causales para nuestra dogmática jurídica son: a) Falta de existencia del título (nunca existió), b) El título que dio vida a la posesión ha fenecido o caducado. En ese sentido, se puede afirmar que el art. 911 del C.C. nos conduce a establecer que deben probarse dos condiciones copulativas: a) Que la parte demandante sea el titular del bien cuya desocupación pretende, y b) Que la parte emplazada ocupe el bien sin título o el que tenía hubiera fenecido”.

10.10 Casación 3702-2016-Tacna.

Requisitos para ser desalojado por ocupación precaria.

El desalojo por ocupación precaria, conforme al art. 911 del C.C., “Señala que la posesión precaria, es aquella que se ejerce sin título alguno o cuando el que se tenía ha fenecido, por ende, para que prospere la acción es necesaria la existencia indispensable de 3 presupuestos: a) Que el actor acredite plenamente ser titular de dominio del bien inmueble cuya desocupación solicita, b) que se acredite la ausencia de relación contractual alguna entre el demandante y el emplazado, y c) Que para ser considerado precario debe darse la ausencia absoluta de cualquier circunstancia que justifique el uso y disfrute del bien por la parte emplazada”.

11. DOCTRINA ACTUAL SOBRE LA MATERIA CONTROVERTIDA

El expediente en estudio tiene como materia el Derecho Real, El Desalojo por Ocupante Precario, la que se encuentra normada en los arts. 2°, inc. 16° y 70° de la Constitución Política del Estado, asimismo en el Libro V, Derechos Reales, Sección Tercera, Derechos Reales Principales, **Posesión Precaria**, regulada por el art. 911 del C.C., cuya doctrina actual se describe a continuación:

11.1 Derechos Reales

El derecho que tienen las personas sobre las cosas, proviene del término “real” que es una derivación del latín “res” que significa cosa.

“Cosa es todo objeto corporal que existe en la naturaleza, que pertenecen al común de la gente “res communes” y tienen un valor económico, por ejemplo (los lagos, el mar, peces, etc.); las cosas se convierten en bienes, cuando pueden ser apropiadas por las personas particulares, y tienen una utilidad o valor económico, por ejemplo: los inmuebles, los animales, la energía, etc.”

Los bienes se clasifican en:

- a. Corporales o incorporales.
- b. Muebles e inmuebles.
- c. Consumibles y no consumibles.
- d. Fungibles y no fungibles.
- e. Divisibles e indivisibles.
- f. Registrados y no registrados.
- g. Públicos y privados.

Los bienes inmuebles no se pueden movilizar de un lugar a otro, se encuentran fijos en un lugar, en cambio los bienes muebles, se pueden trasladar de un lugar a otro sin producir su menoscabo o destrucción, salvo las excepciones que prevé el Código Civil.

El Derecho Real, es una relación jurídica inmediata y directa entre una persona y una cosa.

Los Derechos Reales principales, son:

- Posesión.
- Propiedad.
- Usufructo.
- Uso y habitación.
- Superficie.
- Servidumbre

11.2 La Propiedad

El derecho a la propiedad: “Es el poder legal e inmediato que tiene la persona para **usar, disfrutar, disponer y reivindicar** sobre su propiedad, sin afectar los derechos de los demás ni sobrepasar los límites de la ley”.

El art. 2° inc. 16 de la Constitución Política del Perú, “considera como un derecho fundamental de la persona, a la propiedad y a la herencia”.

“El derecho a la propiedad garantiza la existencia e integridad de la propiedad (corporal o incorporeal), para el propietario, así como, la participación del propietario en la organización y el desarrollo de un sistema económico-social”.

Al respecto, el art. 70 de la Carta Magna, garantiza:¹ “La inviolabilidad del derecho de propiedad, el derecho de propiedad es inviolable. El Estado lo garantiza. Se ejerce en armonía con el bien común y dentro de los límites de ley. A nadie puede privarse de su propiedad, sino exclusivamente por causa de seguridad nacional o necesidad pública declarada por ley, y previo pago en efectivo de indemnización justipreciada que incluya compensación por el eventual perjuicio. Hay acción ante el Poder Judicial para contestar el valor de la propiedad que el Estado haya señalado en el procedimiento expropiatorio”.

El Estado, tiene el deber de garantizar la propiedad privada, tiene también la obligación de proteger y garantizar la propiedad pública.

¹ Información extraída el día 10 de enero 2019, de la página web de internet:
“<https://es.scribd.com/doc/316295071/04-DERECHO-A-LA-PROPIEDAD-pdf-ppt>”.

Según el Código Civil de 1993, establece, que: “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”.

Los Atributos de la Propiedad.

En el ámbito civil, “el derecho de propiedad confiere a su titular cuatro atributos respecto del bien de **usar, disfrutar, disponer y reivindicar**, cada uno de los cuales permite un ejercicio pleno de este derecho”.

Las Características de la Propiedad.

La propiedad, por ser un derecho real, tiene las siguientes características: “Es pleno, irrevocable, exclusivo, absoluto, perpetuo y elástico. Así, es un derecho real por excelencia, porque establece una relación directa entre el titular y el bien, ejercitando el propietario sus atributos sin intervención de otra persona. Además denominada posibilidad”.

“Es un **derecho pleno**, porque confiere a su titular un conjunto amplio de atribuciones que puede ejercer autónomamente dentro de los límites impuestos por el ordenamiento jurídico y los derechos ajenos”.

Es irrevocable, “porque reconoce que su extinción o transmisión depende de la propia voluntad del titular y no de la realización de una causa extraña o del solo querer de un tercero, salvo las excepciones que prevé expresamente la Constitución Política”.

Es exclusivo, porque descarta todo otro derecho sobre el bien, salvo que el propietario lo autorice, asimismo el propietario se aprovecha de la totalidad de los beneficios que el bien produce .

Es absoluto, porque confiere al titular todas las facultades sobre el bien: “de usar, disfrutar, disponer y reivindicar, se restringe por la función social que desempeña la propiedad, que es su límite”.

Es perpetuo, pues no se extingue por el solo uso, perduran mientras exista el bien.

Es elástico, la propiedad puede reducirse para su titular, pero una vez que cese la causa que disminuye o que reduce el derecho, este recobra su condición normal”.

La transferencia de la propiedad

Conforme lo establece el Código Civil: “La transferencia de la propiedad de un bien mueble se efectúa con la **tradición** a su acreedor, salvo disposición legal diferentes, y la transferencia de la propiedad de bien inmueble, se realiza **con la sola obligación de enajenar un inmueble determinado hace al acreedor propietario de él**, salvo disposición legal diferente o pacto en contrario”.

Presunción de Propiedad

Conforme el art. 912 del C.C., contiene una norma prescriptiva y 2 prohibitivas:

- a) Presunción de Propiedad, “el poseedor es reputado propietario, mientras no se pruebe lo contrario. El propietario es quien debe probar su derecho”.
- b) Presunción no puede oponerla, el poseedor inmediato al poseedor mediano es la norma prohibitiva. No puede ejercer esta presunción el arrendatario, usufructuario, depositario, etc. No puede oponerse al propietario se encuentra expresada en la inscripción registral de dominio. No obstante la posesión ad usucapionem.
- c) Presunción de Buena Fe, “Creencia de que la persona de quien recibió la cosa era dueño de ella y podía transmitir su dominio, está exento de fraude y de todo otro vicio y será un poseedor honesto y probo. Quien tiene que probar la mala fe del poseedor actual es aquel que alegue un mejor derecho”.
- d) Presunción de Continuidad, el poseedor tiene que probar dos hechos:
 - Cuando se inició su posesión
 - Su posesión actual.

Complementa el derecho del poseedor de adicionar su posesión a la de aquel que le transfirió válidamente el bien.”

Presunción de un Bien y sus Accesorios, “el bien principal es un todo estructurado por bienes accesorios. La salvedad radica en que solo por ley o por contrato se podrían diferenciar o separar los bienes accesorios del principal”.

La presunción de la posesión de un inmueble hace presumir la de los bienes muebles que se hallan en él.

Involucran tanto a las partes accesorias que forman parte y a los que se encuentran dentro del bien inmueble objeto de una posesión determinada.

Se presume poseedor al titular de un derecho inscrito, salvo prueba en contrario.

La posesión se adquiere por la tradición, salvo los casos de adquisición originaria que establece la ley.

La tradición se realiza mediante la entrega del bien a quien debe recibirlo o a la persona designada por él o por la ley y con las formalidades que ésta establecido.

La propiedad se extingue

La propiedad se extingue, por: “adquisición del bien por otra persona, destrucción o pérdida total o consumo del bien, expropiación y abandono del bien durante 20 años, en cuyo caso pasa el predio al dominio del Estado”.

11.3 La Posesión

El C.C., en el art. 896, prescribe que “**la posesión**, es el ejercicio de hecho de uno o más poderes inherentes a la propiedad”.

Clases de Posesión

a) **Posesión Inmediata**, es la posesión actual y temporal, mediante la cual, el poseedor inmediato ejerce un poder de hecho sobre el bien mediante un acto derivado del poseedor mediano, es decir, solo tiene el poseedor un derecho limitado de conservar y disfrutar la cosa, por ejemplo: el arrendatario, usufructuario, comodatario, depositario, acreedor prendario, etc.

b) **Posesión Mediana**, es aquella mediante la cual el poseedor mediano confiere al poseedor inmediato una condición jurídica expresada en un título, creando una

relación jurídica por mandato normativo, no podría haber posesión inmediata mientras no exista un poseedor mediato que confiera el título en virtud del cual se puedan deducir diferentes jerarquías y grados de la posesión; ejemplo: Arrendador, usufructuante, etc.

- c) **El Tenedor**, es un servidor, tiene una relación de obediencia con el poseedor inmediato, el poseedor inmediato tiene una relación con el poseedor mediato. El tenedor, es la persona que tiene o goza de un bien por actos de tolerancia del poseedor o por la relación de dependencia que existe respecto al poseedor o propietario del mismo.
- d) **Posesión Legítima**, existe correspondencia neta entre el poder ejercitado y el derecho alegado, es la que emana de un título, derivado de un derecho real, de un negocio jurídico válido, se hace necesario verificar la validez del título y del contenido del derecho transmitido.
- e) **Posesión Ilegítima**, se tiene sin título o por un título nulo, adquirido por un modo insuficiente para adquirir los derechos reales, se adquiere del que no tenía derecho a poseer la cosa o no la tenía para transmitirla.
- f) **Posesión de Buena Fe**, tiene dos elementos: “La ignorancia y el error, de hecho y de derecho y la persuasión de legitimidad. La buena fe es siempre, la justificación para considerar legítima la posesión de quien adquiere mientras no se pruebe lo contrario”.
- g) **Posesión de Mala Fe**, el poseedor es consciente de que su posesión es ilegítima o cuando procediera con negligencia culpable.
- h) **Posesión Precaria**, es una ficción impuesta por nuestro sistema procesal y que responde a un fin plenamente justificado: el obtener una actuación simplificada de la acción reivindicatoria. Conforme al art. 911 del C.C., establece que la posesión precaria, es la que se ejerce sin título alguno o cuando el que se tenía ha fenecido.

Presunciones Legales

Son de dos clases:

- a) **Presunciones *luris et de jure***, no admite prueba en contrario y el Juez tiene la obligación de aceptar por cierto el hecho presumido una vez acreditada el precedente.
- b) **Presunción *luris Tantum***, admiten prueba en contrario.

Extinción de la Posesión

La posesión se extingue por:

- a) Tradición
- b) Abandono
- c) Ejecución de resolución judicial
- d) Destrucción total o pérdida del bien.

11.4 Diferencia entre Propiedad y Posesión

“La posesión y la propiedad son instituciones autónomas, la propiedad, es un derecho o facultad de poseer algo y poder disponer de ello, dentro de los límites legales, es decir, te conviertes en el dueño de una cosa y tienes todos los derechos sobre ella, puedes convertirte en propietario de un bien inmueble (casa), mueble (vehículo) o de inmaterial (derechos de explotación de una obra de arte), en cambio, la posesión, es el ato de tener una cosa con intención de conservarla para sí o para otro, es decir, que usas una cosa como si fuera tuya, aunque otra persona sea el propietario, el ej.: más habitual es cuando se arrienda un inmueble, el propietario es el dueño, pero el arrendatario es quien lo usa cada día, por lo tanto, es el arrendatario es quien lo posee y no el propietario”.

El propietario posee un título legal que lo convierte en poseedor legítimo, y está protegido, además de los interdictos y acciones posesorias; en cambio, el posesión, es la situación de mera disponibilidad de la cosa, situación de hecho o de derecho, el poseedor por el transcurso del tiempo (usucapión – Prescripción adquisitiva de dominio), se puede llegar a convertir en propietario.

11.5 La Sucesión.

La sucesión, “es la transmisión de los bienes, derechos y obligaciones que vendría a constituir la herencia, los cuales serán heredados por los sucesores desde el momento de la muerte de una persona”.

Los herederos suceden al causante, sólo cuando fallece, conforme lo establece el art. 660 del C.C., la transmisión sucesoria de pleno derecho, se realiza desde el momento de la muerte de una persona, de los bienes, derechos y obligaciones que constituyen la herencia se transmiten a sus sucesores.

La sucesión “es el proceso mediante el cual el patrimonio de una persona es transmitido a otra u otras por causa de la muerte”.

El derecho de petición de herencia corresponde al heredero que no posee los bienes que considera que le pertenecen, y se dirige contra quien los posea en todo o parte a título sucesorio, para excluirlo o para concurrir con él.

A la pretensión a que se refiere el párrafo anterior, puede acumularse la de declarar heredero al peticionante si, habiéndose pronunciado declaración judicial de herederos, considera que con ella se han preterido sus derechos. Las pretensiones a que se refiere este artículo son imprescriptibles y se tramitan como proceso de conocimiento.

La acción reivindicatoria, “procede contra el tercero que sin buena fe, adquiere los bienes hereditarios por efecto de contratos a título oneroso celebrados por el heredero aparente que entró en posesión de ellos”.

Si se trata de bienes registrados, la buena fe del adquirente se presume si, antes de la celebración del contrato, hubiera estado debidamente inscrito, en el registro respectivo, el título que amparaba al heredero aparente y la transmisión de dominio en su favor, y no hubiera anotada demanda ni medida precautoria que afecte los derechos inscritos. En los demás casos, el heredero verdadero tiene el derecho de reivindicar el bien hereditario contra quien lo posea a título gratuito o sin título.

El poseedor de buena fe que hubiera enajenado un bien hereditario está obligado a restituir su precio al heredero y si se le adeudara, se transmitirá a este último el derecho de cobrarlo. En todos los casos, el poseedor de mala fe está obligado a resarcir al heredero el valor del bien y de sus frutos y a indemnizarle el perjuicio que le hubiera ocasionado.

“El patrimonio de una persona está conformado por el conjunto de bienes, derechos y obligaciones que esta posea, por tanto, conformarán el patrimonio de una persona todos los bienes muebles e inmuebles como vehículos, artefactos, casas, terrenos, etc., de los cuales sea propietario, así como, los derechos de pensiones y las deudas que hayan contraído, esta última hasta cierto límite que lo permita la herencia dejada”.

Una “persona solamente puede garantizar la transmisión sucesoria mediante un testamento que cumpla con todas las formalidades exigidas por la ley. Dichas formalidades dependerán del tipo de testamento que se realice.

También puede dejar órdenes o expresiones de voluntad de carácter no patrimonial, así por ejemplo es posible que en el testamento se efectúe el reconocimiento de hijo extramatrimonial.

Si existen herederos forzosos, “el testador no puede disponer de la totalidad de sus bienes, son considerados como herederos forzosos los descendientes (hijos y nietos), los ascendientes (padres y abuelos) y el cónyuge, solamente podrá disponer de la tercera parte de su patrimonio, las otras dos terceras partes tendrán que ser repartidas entre los hijos, nietos y el cónyuge”.

En cambio, cuando solo tenga ascendientes podrá disponer de la mitad de su patrimonio.

No todas las personas pueden dejar un testimonio, “el C.C. señala que los menores de edad, las personas privadas de discernimiento, los sordomudos el ciego sordo y los ciegos sordos que no puedan expresar su voluntad de manera indubitable están impedidos de testar”.

Son inválidas las órdenes testamentarias en favor de los testigos y del notario.

Las órdenes testamentarias deben ser expresión directa de la voluntad del testador, quien no podrá ceder a otro para testar.

11.5.1 Requisitos

La realización de un testamento es un acto eminentemente formal, es decir, “su validez se encuentra condicionada al estricto cumplimiento de los requisitos y las formalidades exigidas por la ley”.

Estos requisitos pueden ser generales o especiales. Los requisitos generales son aquellos que deben reunir todo tipo de testamento, en cambio, los especiales son aquellos que se solicitan de manera específica según el tipo de testamento que se pretenda realizar.

Los requisitos necesarios para toda clase de testamentos son los siguientes:

- La voluntad del testador tiene que expresarse necesariamente de manera escrita.
- En el testamento se deberán indicar necesariamente el nombre del testador, su firma y la fecha en la que se está otorgando.
- En todos los tipos de testamento, salvo en el testamento ológrafo se requiere de la presencia de dos testigos.

11.5.2 Clases de Sucesiones.

El Código Civil, señala que existen dos clases de sucesiones: la sucesión testamentaria y la sucesión intestada.

- a) **La Sucesión Testamentaria**, “se produce en virtud de la existencia de un testamento, es decir, en este tipo de sucesión el propietario de los bienes decide libremente a quien le confiará la propiedad de los mismos luego de su muerte, es decir, es el tipo de sucesión que se genera en la voluntad del causante. Aquí el propietario es quien decide libremente, por medio de una herramienta legal denominada testamento, a quien o a quienes les transmitirá su patrimonio”.
- b) **La Sucesión Legal o Intestada**, este tipo de sucesión se produce por mandato de Ley, ocurre cuando el causante no ha determinado a quien le transmitirá sus bienes, es decir, no ha dejado testamento; estos por mandato de la ley, son repartidos entre sus familiares quienes a partir de la muerte del causante se convierten en herederos legales.
- c) **Mixta**, cuando el testamento no contiene institución de herederos o se ha declarado la caducidad o la invalidez o ha dispuesto sus bienes en legados, conforme al art. 815 del C.C. tetada e intestada.

11.5.3 Los Elementos de la Sucesión.

Son los siguientes:

- El Causante, es el cujus, “heredado o sucedido, actor de la sucesión, quien la causa o la origina, persona física que muere a quien se le ha declarado judicialmente su muerte presunta, titular del patrimonio que es materia de la transmisión sucesoria”.
- Los Sucesores o Causahabientes, a quienes pasan los bienes, derechos y obligaciones que constituyen la herencia (Herederos o Legatarios).
- La Herencia o Masa Hereditaria, conjunto de bienes, derechos y obligaciones que no se extinguen por la muerte del causante, es el activo y pasivo del cual es titular la persona al momento de su fallecimiento. Es el objeto de la transmisión.

11.5.4 Clases de Testamentos.

Los tipos de testamentos que prevé el C.C., son: “El testamento por escritura pública, el cerrado, el ológrafo, el militar, el marítimo y los testamentos de peruanos otorgados en el extranjero”.

a) Testamentos Ordinarios.

- Testamento Otorgados por Escritura Pública.
- Testamento Cerrado.
- Testamento Ológrafo.

b) Testamentos Especiales.

- Testamento Militar.
- Testamento Marítimo.
- Testamentos Otorgados en el Extranjero.

c) Testamentos Otorgados por Escritura Pública.

Es aquel que es otorgado por el testador ante el notario público y en presencia de dos testigos. Sus formalidades esenciales, están prescritas en el art. 696 del C.C., y son los siguientes:

- Que “estén reunidos en un solo acto desde el principio hasta el fin, el testador, el notario y dos testigos hábiles.”

- Que el testador exprese por sí mismo su voluntad, dictando su testamento al notario o dándole personalmente por escrito las disposiciones que debe contener.
- Que el notario escriba el testamento de puño y letra en su registro de escrituras públicas.
- Que cada una de las páginas del testamento sea firmado por el testador, los testigos y el notario.
- Que el testamento sea leído clara y distintamente: por el notario, por el testador o por el testigo testamentario que el testador elija.
- Que durante la lectura, “al fin de cada cláusula, se verifique viendo y oyendo al testador si lo contenido en ella, es la expresión de su voluntad”.
- Que “el notario deje constancia de las indicaciones que luego de la lectura puede hacer el testador, y salve cualquier error en que se hubiere incurrido.
- Que el testador, los testigos y el notario firme el testamento en el mismo acto.

El testamento así otorgado debe ser inscrito en el registro de testamentos, para lo cual el notario pasará los respectivos partes a los registros públicos. La falta de inscripción no invalida el testamento, ya que ella sirve solamente para proteger intereses de terceros.

Las ventajas y Desventajas del Testamento otorgado por escritura pública.

Ventajas: Da seguridad a los términos de la voluntad testamentaria y no puede ser falsificado.

Desventaja: Es muy oneroso y permite conocer anticipadamente la voluntad del testador.

a) Testamento Cerrado.

“Es aquel que hace el testador, introduciendo en un sobre o en una cubierta, lo cierra y lo entrega al notario para que de fe, en la cubierta y en su protocolo escribirá que ese sobre contiene su última voluntad”. Sus formalidades esenciales se encuentran establecidas en el art. 699 del C.C. y son las siguientes:

- Que el documento en que ha sido extendido, está firmado en cada una de sus páginas por el testador, bastando que lo haga al final, si estuviera manuscrito por

él mismo y, que se colocó dentro de un sobre debidamente cerrado o de una cubierta clausurada, de manera que el testamento no pueda ser extraído sin rotura o alteración de la cubierta.

- El testador debe entregar personalmente al notario el referido documento cerrado, ante dos testigos hábiles, manifestándole que contiene su testamento. Si el testador está imposibilitado de hablar, esta manifestación lo hará por escrito en la cubierta.
- El notario debe extender en la cubierta del testamento, un acta en el que conste su otorgamiento por el testador y su recepción por el notario, el cual, firmarán: el testador, los testigos y el notario. El acta debe ser transcrita en el registro del notario, firmando las mismas personas.
- El cumplimiento de las formalidades indicadas, se efectuará estando reunidos en un solo acto: el testador, los testigos y el notario, quien dará al testador copia certificada del acta.

En cuanto a su redacción, puede ser redactado por cualquier persona, en cualquier papel, en castellano o en idioma extranjero, puede dictarse a otra persona, si quiere lo hace el mismo.

Cabe mencionar que el testador de acuerdo con el art. 700 del C.C., “puede pedir en cualquier tiempo la restitución del testamento, debiendo el notario hacerlo en presencia de los testigos, dejando constancia de dicho acto mediante un acta, que deben firmar el testador, los testigos y el notario”.

Ventajas y desventajas de los testamentos cerrados.

Ventajas: Nadie se entera y puede reconocerse hijos extramatrimoniales.

Desventajas: Puede ser destruido, robado, alterado o reemplazado y el proceso de apertura es oneroso.

Apertura: “Debe ser solicitada, ante el Juez competente por la parte interesada de conformidad con los arts. 663 y 701 del C.C. y 817 y siguientes del C.P.C.”

b) Testamento Ológrafo

Es aquel escrito, fechado y firmado por el propio testador, debiendo ser protocolizado en un plazo de un año, contando desde la muerte del testador, tal

como lo dispone el art. 707 del C.C. Sus formalidades esenciales, están prescritas en el art. 707 del C.C., que establece:

- Debe ser escrito de puño y letra, en castellano o en idioma extranjero.
- La indicación de la fecha, la cual, es necesaria para saber si el testador era capaz al momento de otorgar el testamento.
- La firma, la que es importante, porque de lo contrario, se considera como un borrador, por ello, los analfabetos no pueden otorgar esta clase de testamentos, conforme lo establece el art. 692 del C.C.

Ventajas:

- Garantiza absoluta reserva.
- Facilita la pericia caligráfica.
- Con sólo el rompimiento se revoca.

Desventajas:

- Puede ser fácilmente sustraído o destruido.
- Necesita de la apertura y la protocolización.

Apertura

La persona que conserva en su poder un testamento ológrafo. “Está obligada a presentarlo al Juez competente, dentro de los 30 días de tener conocimiento de la muerte del testador, luego el Juez procederá a la apertura, exigiendo los requisitos de ley, de acuerdo al art. 709 del C.C.,” que son los siguientes:

- Partida de defunción del testador o declaración judicial de su muerte presunta.
- Presencia de los presuntos herederos.

Seguidamente el Juez pondrá su firma entera y el sello del juzgado en cada una de las páginas del testamento, disponiendo lo necesario para la comprobación de la letra y firma del testador, de conformidad con las prescripciones del art. 817 y siguientes del C.P.C.

Los Testamentos Especiales.

a) Testamento Militar.

Pueden otorgar testamento militar, “los miembros de las Fuerzas Armadas y Policía Nacional, que en tiempo de guerra estén dentro o fuera del país, acuartelados o participando en operaciones bélicas, las personas que sirvan o sigan a dichas fuerzas y los prisioneros de guerra que están en poder de las mismas”. Los prisioneros que se encuentran en poder del enemigo tienen el mismo derecho, conforme a los Convenios Internacionales (art. 712 del C.C.).

Formalidades esenciales: “Debe ser escrito y estar firmado por el testador, estar firmado por la persona ante la cual es otorgados y ser firmado por dos testigos”.

El testamento militar, puede ser otorgado ante un oficial o ante el jefe del destacamento, puesto o comando al que pertenezca, aunque dicho jefe no tenga la clase de oficial, o ante el médico o capellán que lo asistan, si el testador está herido o enfermo y en presencia de dos testigos, conformidad a lo dispuesto en el art. 713 del C.C.

b) Testamento Marítimo.

La referencia a esta clase de testamento la encontramos expresamente y muy claramente en el art. 716 del C.C., que establece:

“Pueden otorgar testamento durante la navegación acuática, los jefes, oficiales, tripulación y cualquier otra persona que se encuentre embarcada en un buque de guerra peruano”.

En realidad no es una clase de testamento, más bien diríamos que es un testamento sui géneris, en el cual, el capitán del barco o su reemplazante hace las veces de notario.

Durante la navegación los oficiales, tripulantes, pasajeros y cualquier persona que se encuentra a bordo de un barco mercante de bandera peruana, de travesía o de cabotaje o que este dedicado a faenas industriales o a fines científicos, pueden otorgar un testamento marítimo, entendiéndose por ello, al otorgado por los que viajan por mar, lago o río.

Sus formalidades esenciales se encuentran prescritas en el art. 717 del C.C. y son las siguientes: “Debe ser por escrito, firmado por el testador, ser firmado por 2 testigos y ser anotado en el diario de bitácoras”.

c) Testamentos Otorgados en el Extranjero.

Los peruanos que residen en el extranjero, pueden otorgar testamento cerrado o por escritura pública, con arreglo a ley, ante el agente consular del Perú, quien cumplirá las funciones de notario público . Así lo dispone el art. 721 del C.C.

Asimismo debemos señalar que será válido en el Perú, “el testamento ológrafo otorgado en el extranjero, aunque la ley del respectivo país no admita esta clase de testamento”.

El art. 722 del C.C., “Es el precepto más importante que debemos tener presente cuando nos referimos a esta clase de testamento, pues expresa que son válidos en el Perú, en cuanto a su forma, los testamentos otorgados en otro país por los peruanos o por los extranjeros, ante los funcionarios autorizados para ello y según las formalidades establecidas por la ley del respectivo país, salvo los testamentos mancomunados y verbal y las modalidades testamentarias incompatibles con la ley peruana”.

12. SÍNTESIS ANALÍTICA DEL TRÁMITE PROCESAL

Efectuado el estudio de la tramitación del expediente civil N° 00109-2015, se ha constatado lo siguiente.

12.1 La Demanda

El 9 de enero del año 2015, en uso de su derecho de acción, al amparo del art. 911 y siguientes del C.C. y cumpliendo los requisitos establecidos en los arts. 424 y 425 del C.P.C., Carlos Absalón Velásquez Santillán, debidamente representado por su esposa doña Esther Domitila Díaz Rebaza, según poder otorgado mediante escritura pública del 5 de mayo del 2006, ampliado mediante la escritura pública del 11 de abril del año 2012, ambas celebradas ante el Cónsul del Perú, acreditado en

la localidad de Estocolmo – Suecia, que corren inscritas en la Partida N° 11891071 del Registro de Mandatos y Poderes de Lima; interpone demanda ante el Juzgado Especializado en lo Civil del Módulo Básico de Justicia de Condevilla de la Corte Superior de Justicia de Lima Norte, contra Jesús Víctor Velásquez Santillán, por la materia de desalojo por ocupación precaria del departamento dúplex de su propiedad, ubicado en la segunda y tercera plantas de la parte delantera de la edificación ubicada en el Jr. Ancash 3834 de la urbanización Perú del distrito de San Martín de Porres.

El demandante peticiona que el emplazado cumpla con desocupar y entregarle el inmueble en litigio de su propiedad, ubicado en la segunda y tercera plantas de la parte delantera de la edificación ubicada en el Jr. Ancash 3834 de la urbanización Perú del distrito de San Martín de Porres, que conduce en calidad de ocupante precario.

El recurrente sustenta su petición en los siguientes fundamentos de hecho, refiere que el inmueble en litigio, se encuentra incluido dentro de una de las propiedades de sus padres, quienes les dejaron a él y a sus hermanos, como sucesión testada, el mismo que se encuentra edificado en cuatro niveles en la parte delantera y de dos niveles en la parte posterior.

Que, “la edificación en la que se encuentra incluida el departamento dúplex en litigio, se encuentra inscrito a nombre de sus padres, los que en vida fueron Héctor Velásquez Díaz y Rosa Santillán Acosta, en la partida PO1159294 del Registro Predial Urbano de Lima, en donde figura sólo como terreno, con la denominación antigua”.

Que, el 30 de enero del 2003 falleció su padre Héctor Velásquez Díaz, quien dejó sus testamento inscrito en la partida 11435684 del Registro de Testamentos de Lima, y el 3 de enero del 2012 falleció su madre Rosa Santillán Acosta, quien dejó su testamento inscrito en la partida 11435405 del Registro de Testamentos de Lima, siendo ambos padres de las partes.

Que, “en la cláusula tercera lo incluyen como su heredero conjuntamente con sus hermanos y al hacer la distribución de la masa hereditaria, a él le dejaron como

herencia el departamento tipo dúplex que abarca el segundo y tercer piso de la parte delantera del referido inmueble.”

Que, ante la Oficina Registral de Lima no se puede registrar la transferencia vía sucesión intestada debido a que sus padres (causantes), no han formalizado la declaratoria de fábrica de la edificación ni las independizaciones de cada una de las secciones de los inmuebles.

Que, “el demandado vivía en parte del inmueble y aprovechando el fallecimiento de su padre, sin consentimiento del demandante y de sus hermanos, ocupó y habita hasta la actualidad en forma precaria la totalidad de la edificación, lo que ha destinado para fines industriales, habiendo instalado una fábrica de artículos de limpieza doméstica, empleando para ello ácidos y demás componentes químicos necesarios para obtener perfume ambientales y otros productos similares, para ello, ha realizado algunas modificaciones estructurales del inmueble”.

Que, el emplazado nunca ha pagado suma alguna por concepto de merced conductiva ni pagó nada por el uso del inmueble al menos para las necesidades de su anciana madre cuando aún vivía, y si en algún momento hubiera poseído autorización alguna o título, con las inscripciones de las ampliaciones de los testamentos de sus padres, ha fenecido, en consecuencia, es ocupante precario.

Que, al fallecer su madre el 3 de enero del 2012, el demandante y sus hermanos se han reunido con el emplazado, buscando de que este entregue los espacios que les corresponde a cada hermano, según el testamento otorgado por sus padres, y a cambio que la entrega se efectúe en el estado en que estaban las secciones del inmueble, lo que acordaron como consta en el acta manuscrita que anexa, sin embargo, en posteriores reuniones el demandado se negó.

Que, ante la negativa del emplazado, el demandante y sus hermanos revocaron las condonaciones y requirieron la entrega dejando constancia de la calidad de precario del demandado y promovieron el proceso de conciliación extrajudicial ante el Centro de Conciliación Extrajudicial Belén 01, el mismo que se ha visto frustrado por falta de acuerdo, ante esta situación, acudieron ante el Poder Judicial, a fin de hacer valer sus derechos.

Que, con anterioridad al presente proceso, el demandante y sus hermanos entablaron la misma acción de desalojo por ocupante contra el demandado, envía de acumulación subjetiva activa ante el Juzgado Mixto del Módulo Básico de Justicia de Condevilla, en el expediente N° 744-2012 y al momento de expedir sentencia se declaró improcedente la demanda, en razón, a que son distintas las secciones del inmueble materia de desalojó, sin embargo, se reconoce el derecho de propiedad que tienen sobre cada una de las secciones del inmueble, y se actuó una inspección donde costa que el demandado ocupa toda la edificación, y que lo dicho por sus causantes se ajusta a la realidad existente.

El accionante ampara su petitorio en los siguientes fundamentos jurídicos: “En el art. 2 inc. 14 concordante con el inc. 16 de la Constitución Política del Perú, en los arts. 911 y 923 del Código Civil y en los arts. 546, 547 y 585 del Código Procesal Civil”.

La Demanda se tramitó en la vía de proceso sumarísimo.

El Actor ofrece como medios probatorios:

- La Partida N° P01159294 del Registro de la Propiedad Inmueble de Lima.
- Las Escrituras Públicas que contienen los testamentos otorgados por sus padres.
- La Partida N° P011435684 del Registro de Testamento de Lima.
- La Partida N° P011435405 del Registro de Testamento de Lima.
- El Título N° 2012-392484 de fecha 03 de mayo del 2012, que corresponde al testamento de su padre.
- El Título N° 2012-392484 de fecha 03 de mayo del 2012, que corresponde al testamento de su madre.
- El mérito simple del documento manuscrito con firma del demandado, que contiene los acuerdos familiares, en los cuales el demandante con sus hermanos, entro otros que obran como anexo en la demanda.

12.2 Resolución N° 1, que declara Inadmisibile la Demanda.

El 9 de marzo del 2015, con la resolución N° 1, el Juez al calificar la demanda la declaró **inadmisibile** en forma errónea, al considerar que el poder otorgado mediante escritura pública a la representante legal del demandante doña Esther Domitila Díaz Rebaza, no tenía alcance para incoar el presente proceso, por tanto,

debía contar con un poder específico donde se le faculte para demandar por desalojo por ocupante precario de conformidad con el Principio de Literalidad establecido en el art. 75 del C.P.C., debiendo adjuntar copia de la misma en el plazo de 3 días, a fin de que cumpla con subsanar la omisión advertida, bajo apercibimiento de rechazarse la presente y ordenar el archivo del expediente formado.

El 18 de marzo 2015, el actor con el respectivo escrito levanta la observación que declara inadmisibile la demanda, interponiendo **Recurso de Reposición**, la que fundamenta en que el poder otorgado a su representante legal en forma expresa la faculta para que en su representación pueda intervenir en cualquier tipo de procesos judiciales, sea en la vía de acción o en la vía de defensa y en la demanda que se declara inadmisibile está interviniendo en vía de acción, defendiendo lo que le pertenece, razón por la cual solicitó al juzgado se sirva tener por formulado el presente recurso de reposición el mismo que al ampararlo, deberá revocar el decreto que lo motiva y prosiguiendo con la cusa, se dicte el respectivo auto admisorio.

El 23 de marzo del 2017, mediante la resolución N° 2, el Juez observa el escrito presentado por el accionante, el día 19 de marzo del 2015, conforme lo señala el art. 132 del C.P.C., debiendo el recurrente cumpla con autorizar el escrito por abogado colegiado, en un plazo de 3 días, bajo apercibimiento de tenerse por no presentado.

El 28 de abril del 2015, el actor con el respectivo escrito levanta la segunda observación realizada por el Juez a la demanda, la cual, fundamentó en que el abogado que lo patrocina, Dr. Adrián Amado Manrique, quien autorizó con su firma la demanda, se encontraba colegiado, como también ha sido declarado hábil para el ejercicio de su profesión, por la Junta Directiva del Colegio de Abogados de Lima, lo que acreditó con el documento anexo 1-R de la demanda, que es la copia de la Carta N° 678-2009-SG/CAL del Colegio de Abogados de Lima, con el cual, acreditó que el profesional que autoriza la demanda se encontraba hábil para ejercer su profesión, quien al haber acumulado más de 35 años de pago de aportaciones ordinarias para el Colegio de Abogados de Lima, al amparo de lo prescrito por el art. 35 del Estatuto Social del Colegio se le otorgó el beneficio de estar liberado del pago de las aportaciones.

12.3 Auto Admisorio de la Demanda.

El 8 de mayo del 2015, “el Juez considerando que la demanda había sido debidamente subsanada, por lo tanto, no incurría en las causales de inadmisibilidad e improcedencia que se establecen los arts. 426 y 427 del C.P.C., resolvió admitir la demanda de desalojo por la causal de ocupación precaria, en la vía de proceso sumarísimo, corriendo traslado a la parte demandada para que cumpla con contestar la demanda en el plazo de 5 días de notificado, bajo apercibimiento de tenerse por contestada en rebeldía, teniendo por ofrecida los medios probatorios”.

12.4 Formulación de Excepción de Cosa Juzgada y Contestación de la Demanda.

El 30 de junio del año 2015, el demandado Jesús Víctor Velásquez Santillán, formula Excepción de Cosa Juzgada y contestó la demanda negándola y contradiciéndola en todos sus extremos, conforme a los siguientes fundamentos:

Formuló Excepción de Cosa Juzgada, “contra el presente proceso, solicitando se declare fundada la misma y se ordene anular lo actuado y dar por concluido el presente proceso, cuyo sustento de hecho, refiere que el demandante y sus otros hermanos le iniciaron un proceso judicial en su contra ante el tercer Juzgado Mixto del Módulo Básico de Justicia de Condevilla, seguido con el Exp. N° 00744-2012-0-0904-JM-CI-03, por la misma acción sobre Desalojo por Ocupante Precario, proceso que concluyó con la sentencia declarando improcedente la demanda, conforme lo corrobora con la copia de la sentencia que ofrece como medio probatorio. Asimismo agrega que el referido proceso tiene el mismo demandante, petitorio y el interés para obrar, por lo tanto, se produce la triple identidad con el presente proceso, cuyo fundamento jurídico lo ampara en el numeral 5 del art. 451 y 452 del CPC.”

Asimismo contestó la demanda en el término de ley, la misma que negó y contradijo en todas sus extremos, peticionando que sea declarada infundada, teniéndose en consideración los siguientes fundamentos de hecho:

El emplazado acepta, “lo expuesto por el demandante que el inmueble sub litis, era de propiedad de sus padres, quienes les dejaron como herencia mediante testamento y que el dominio se encuentra inscrito en la Partida PO1159294 del Registro de Predios de Lima”.

Que, “sobre la acción que se ha interpuesto la presente demanda, existe el proceso judicial N° 00744-2012-0-0904-JM-CI-03, emitido por el 3er. Juzgado Mixto de MBJ de Condevilla, que declaró improcedente la Demanda de Desalojo por la causal de ocupación precaria, por motivo, es que ha formulado la Excepción de Cosa Juzgada”.

Que, el inmueble sub litis, no es la única propiedad que dejaron sus padres, sino que constituye parte de la masa hereditaria y que al fallecer sus padres todos los bienes, derechos y obligaciones que constituyen la herencia, se transmiten a los sucesores, dentro de los cuales se encuentra él.

Que, al fallecer sus padres, se designó como albacea al Sr. Víctor Manuel Sánchez Bozatta, a quien le correspondía realizar sus obligaciones, sobre todos los bienes de la masa hereditaria, en los cuales se incluía el inmueble sub litis.

Que, “la herencia dejada por sus padres, se encontraba en la condición de copropiedad indivisa, sujeta a un inventario final, que determine el destino de los bienes que constituyen la masa hereditaria, en tanto, ello no ocurra, el recurrente y el demandante son copropietarios de cuotas ideales de toda la masa hereditaria, incluyendo el inmueble sub litis, por lo que el demandante pretende obviar el procedimiento legal, previsto para las sucesiones y ha recurrido erróneamente, interponiendo la presente acción, imputándole la condición de ocupante precario del inmueble en litigio del cual son copropietarios”.

El 3 de julio del 2015, con la resolución N° 3, el Juez da por contestada la demanda, teniéndose por ofrecidos los medios probatorios, asimismo tiene por deducida la Excepción de Cosa Juzgada; corriendo traslado a la parte demandante para que la absuelva, citando a las partes a la Audiencia Única para el día miércoles 19 de agosto del 2015 a horas 10:30 de la mañana.

12.5 Escrito que Absuelve la Excepción de Cosa Juzgada y Contestación de la Demanda.

El 3 de agosto del 2015, “el accionante con el respectivo escrito, absuelve el traslado de la formulación de la excepción de cosa juzgada y la contestación de la demanda, la cual fundamenta reconociendo que es verdad que con anterioridad él y

sus hermanos entablaron la misma acción de ocupación precaria en contra del demandado Jesús Víctor Velásquez Santillán, en vía de acumulación subjetiva activa, ante el Juzgado Mixto del Módulo Básico de Justicia de Condevilla, en el Exp. N° 744-2012, en cuyo proceso se **declaró improcedente la demanda**, en razón a que son distintas las secciones del inmueble materia de desalojo, sin embargo, se reconoce el derecho de propiedad que tienen sobre cada una de las secciones del inmueble, además se actuó una inspección donde consta que el demandado ocupa toda la edificación, asimismo dejó a saldo el derecho de los demandantes para hacer valer sus derechos con arreglo a ley, ante este derecho que lo asiste interpuso individualmente la presente demanda”.

El 10 de agosto del 2017, “con la resolución N° 6, el Juez de conformidad con lo establecido en el art. 555 del C.P.C., dispone que la absolución de la excepción de cosa juzgada se realizará en la audiencia” única.

12.6 Audiencia Única.

El 19 de agosto del 2015 a horas 10:30 en el local del Tercer Juzgado Especializado en lo Civil de Condevilla, “se llevó a cabo la audiencia programada, con la concurrencia de la parte demandante Carlos Absalón Velásquez Santillán representado por su apoderada Esther Domitila Díaz Rebaza de Velásquez, acompañada de su abogado defensor Dr. Adrián Amado Manrique, asimismo se dejó constancia de la inasistencia del demandado, quien se encontraba debidamente notificado para la diligencia”, dándose inicio a la Audiencia Única en los siguientes términos:

12.6.1 Etapa de Saneamiento Procesal.

En este acto, se da cuenta que mediante escrito de fecha 30 de junio del 2015, el demandado **formuló excepción de cosa juzgada**, conforme a los fundamentos ahí expuestos, la misma que fue absuelto por la parte demandante mediante escrito del 5 de agosto del 2015, el Juez considerando que el proceso seguido por el demandante y sus hermanos, en vía de acumulación subjetiva activa, ante el Juzgado Mixto del Módulo Básico de Justicia de Condevilla, en el Exp. N° 744-2012, en cuyo proceso se **declaró improcedente la demanda**, en razón, a que son distintas las secciones del inmueble materia de desalojo, sin embargo, se reconoce el derecho de propiedad que tenían sobre cada una de las secciones del inmueble,

además que se actuó una inspección donde consta que el demandado ocupa toda la edificación, asimismo que se dejó a saldo el derecho de los demandantes para hacer valer sus derechos con arreglo a ley; **resolvió declarar infundada la excepción de cosa juzgada formulada por el demandado**, asimismo declaró saneado el proceso al considerar que existía una relación jurídica procesal válida entre las partes, precluyendo toda petición que vaya a cuestionar la relación procesal así establecida.

12.6.2 Fijación de Puntos Controvertidos.

Se estableció:

Uno: “Establecer la titularidad de la parte accionante respecto al inmueble departamento dúplex ubicado en la segunda y tercera planta de la parte delantera de la edificación levantada en el Jr. Ancash N° 3834 de la urbanización Perú (antes lote 31, manzana 33, Asentamiento Humano Urbanización Perú – Zona Séptima) distrito de San Martín de Porres”.

Dos: “Establecer si la parte demandada ostenta algún título que justifique la posesión del inmueble, es decir, si es precaria o no”.

12.6.3 Admisión y Actuación de Medios de Prueba.

En la Audiencia de Prueba, se admitieron y actuaron los medios de pruebas ofrecidos por la parte demandante, considerándose los puntos uno al nueve, incluyendo los sub puntos de cada uno de ellos, contenidos en la demanda, asimismo de la parte demandada se admitió como medio probatorio los puntos 2.1 y 2.2.

Con este acto, se declaró por concluida la presente audiencia, disponiéndose que se notifique a la parte demandada, luego del cual, quedará expedito el proceso para sentenciar en el plazo de ley, una vez leída que fue el acta la firmaron los participantes.

12.7 Sentencia de Primera Instancia.

El 15 de setiembre del 2015, “el Juez considerando que el principal argumento de la defensa del demandado radica en que también es coheredero de sus padres al igual que el accionante y que mientras el albacea no cumpla con sus obligaciones

la masa hereditaria está indivisa y los herederos serían copropietarios en cuotas ideales de la totalidad de la misma; asimismo que si bien en la partida registral no obra la independización de cada sección del inmueble, ellos se debe a que previamente se requiere la regularización de la inscripción de declaración de fábrica, lo cual, no obsta el derecho de propiedad que se ha transferido en virtud a las adjudicaciones efectuadas mediante las disposiciones testamentarias aludidas, sin embargo, el art. 852 del C.C. señala No hay lugar a partición cuando el testador la ha dejado hecha en el testamento, pudiendo pedirse, en este caso, sólo la reducción en la parte que excede lo permitido por la ley, por lo tanto, consideró que no resulta válido el argumento del demandado en el sentido que la masa hereditaria se encuentra indivisa, por tales fundamentos, resolvió **declarar fundada la demanda de desalojo por ocupación precaria**, incoada por Carlos Absalón Velásquez Santillán, contra Jesús Víctor Velásquez Santillán, en consecuencia, ordenó que el demandado cumpla con desocupar y restituir al demandante el departamento dúplex, ubicado en la segunda y tercera planta de la parte delantera de la edificación levantada en el Jr. Ancash 3834 de la Urb. Perú, en el plazo de 6 días de notificado”.

12.8 Recurso de Apelación

El 2 de octubre del 2015, el emplazado al no estar de acuerdo con la sentencia, interpone recurso de apelación, cuyo fundamento de agravio es que la interpretación correcta del art. 852 del C.C. se refiere a la partición efectuada por el Testador de toda la masa hereditaria, la masa hereditaria puede estar conformada por varios inmuebles o por uno solo. En el presente caso, la masa hereditaria está conformada por 2 inmuebles, los mismos que fueron mencionados en el Testamento, pero cuya división y partición, no ha sido ejecutada por el albacea designado en la cláusula quinta del testamento, en consecuencia, la masa hereditaria se encontraba indivisa, por tanto en copropiedad del recurrente y de los demás herederos, en tal sentido, refiere que al encontrarse indivisa la masa hereditaria, por la inacción del albacea, en aplicación de lo dispuesto en el art. 845 del C.C., existe copropiedad, en tal sentido, no tiene la condición de precario.

El 15 de octubre del 2015, con la resolución N° 6, el recurso impugnatorio fue concedido por el Juez, con efecto suspensivo, siendo elevado con los actuados a la Sala Civil Permanente de la Corte Superior de Justicia de Lima Norte.

El 15 de enero del 2016, “el accionante con el respectivo escrito, solicita el uso de la palabra por el término de 10 minutos a fin de formalizar su informe oral, cuyo fundamento del presente escrito es que el error de hecho, es que se haya tomado en consideración el informe N° 092-2013-CGC-SGCHU de fecha 15 de enero del 2013 y la numeración provisional N° 118-2013-SGCHU-GDU-MDSMP, documentos que han sido ofrecido como sétimo medio probatorio, el primero y como noveno punto uno, el segundo, cuyo objetivo ha sido establecer coincidencia entre lo determinado en la partida registral del registro de la Propiedad Inmueble de Lima, en donde corre inscrito el inmueble y lo registrado ante la Municipalidad Distrital de San Martín de Porres de la cual forma parte, sobre el particular, la Sala, debe tener presente que no puede calificar de error de hecho, como argumenta, cuanto estos medios probatorios han sido ofrecidos, admitidos con arreglo a ley y que han adquirido mérito de probanza, pues el demandado no ha formulado tacha alguna, por lo que, esta calificación a la fecha es extemporánea y sin mérito alguno. Asimismo sobre el error de hecho en la que la magistrada inferior al sentenciar declarando fundada la demanda, ha mal interpretado el art. 852 del C.C., que en su primer párrafo dice: No hay lugar a participación cuando el testador la ha dejado hecha en el testamento...”, la fundamenta que efectivamente de la simple lectura de los testamentos otorgados por sus padres, en cada uno de ellos consta en la cláusula segunda que describen su patrimonio conyugal en el rubro “A” describen su casa ubicada en el Jr. Ancash 3834, urbanización Perú, del distrito de San Martín de Porres, provincia y departamento de Lima, para luego preciar en el numeral 3. Un departamento tipo dúplex que abarca el segundo y tercer piso de la parte delantera, compuesta por sala, comedor, baño de visita, tres dormitorios y baño íntimo”. Más adelante en el literal 3 de la cláusula tercera dicen: “Para mi hijo Carlos Absalón le adjudico el departamento tipo dúplex que abarca el segundo y tercer piso de la parte delantera del inmueble descrito en el apartamento A-3 de la cláusula segunda del testamento.

Asimismo el demandante alega que la razón de estas invocaciones, “es pretender establecer que, al no haberse formalizado la fracción de inventarios de la mesa hereditaria, por parte de los albaceas designados por los causantes testamentarios, por lo tanto, todos los herederos estarían sujetos a la vigencia de cuotas ideales de la propiedad, refiere que es absurdo que se desarticula por el propio dicho expreso del demandado que de una parte acepta ante todos la validez legal de los

testamentos otorgados por sus padres, por lo tanto, la validez de sus expresiones de última voluntad y de otra, acepta su obligación de darle lo que sus padres le han entregado como herencia, fijando un plazo, que no ha cumplido, lo que lo llevó a interponer la presente acción”.

El 21 de marzo del 2016, con la resolución N° 013 la Sala Civil Permanente de la Corte Superior de Justicia de Lima Norte, **le concedieron** el uso de la palabra al abogado del demandante para el informe oral, por el término de 5 minutos en la vista de la causa programada. Al otrosi digo, a lo expuesto, téngase presente al momento de resolver en cuanto fuera de ley.

12.9 Sentencia de Segunda Instancia

El 6 de mayo del 2016, “la Sala Civil Permanente de la Corte Superior de Lima Norte, teniendo en consideración, que de la copia literal de la Partida P011592941 del Registro de la Propiedad Inmueble de Lima (ex Registro Predial Urbano de Lima), que el inmueble materia de desalojo, se encuentra registrado a nombre de Héctor Velásquez Díaz y de Rosa Santillán Acosta de Velásquez, quienes otorgaron los testamentos y se inscribieron en la SUNARP, existiendo esquila de observación, donde se hace alusión a que para la inscripción de la sucesión del causante Héctor Velásquez Díaz, al comprender departamentos y tienda, y ser una misma unidad, a fin de inscribir el departamento conforme a la distribución realizada, se requería que se inscribiera la declaratoria de fábrica, independización de unidades, etc.; e igualmente apareciendo la esquila de observación respecto de la sucesión de doña Rosa Santillán Acosta de Velásquez, donde se solicita que previa a la inscripción del título (testamento) se efectúe la declaratoria de fábrica, en tal sentido, se tiene que respecto del inmueble ubicado en la manzana 33, lote 31 del asentamiento humano urbanización Perú, Zona Séptima, que en la actualidad existe copropiedad, instituto jurídico regulado en el art. 969 del C.C., el cual, establece que por la copropiedad un bien pertenece en cuotas ideales a dos o más personas, en el presente caso (entre otros) el demandante y el demandado, como a los demás herederos legales del causante son copropietarios, en razón, a que no tienen derechos registrados específicos sobre un área o espacio físico determinado del bien y su derecho por el contrario recae sobre la totalidad del mismo, justamente en proporción de sus cuotas ideales”.

Que, siendo ello así, concluyen que el porcentaje adquirido y determinado en el testamento, respecto del inmueble, no se encuentra plenamente identificado, al subsistir registralmente copropiedad respecto de la totalidad del bien, no habiéndose acreditado en autos que el inmueble materia de desalojo haya sido independizado, al no existir individualización plena del inmueble que se reclama tanto en su identificación como en su área, por cuanto, no se ha realizado la división y partición del citado inmueble, habiéndose acreditado en autos el entroncamiento del demandado con los causantes de Héctor Velásquez Díaz y la señora Rosa Santillán Acosta, quienes figuran como propietarios del inmueble en referencia, conforme es de verse de la copia literal inscrita en la SUNARP y por ende en su condición de hijo de los causantes, le asiste derechos sucesorios (hecho que no ha sido desvirtuado por la parte contraria), por lo tanto, concluyen que existen circunstancias que justifican la posesión del inmueble por parte del demandado, no dándose por tanto los requisitos que exige la ocupación precaria.

Que, por consiguiente, de acuerdo a la valoración de las pruebas que corren en autos, resulta evidente que la acción de desalojo por ocupación precaria demandada no resulta pertinente para conseguir la desocupación del inmuebles, pues para ello debería darse la ausencia absoluta de cualquier circunstancia que permita apreciar la legitimidad de la posesión del demandado, valoración que tiene como consecuencia la improbanza de la pretensión que regula el art. 200 del C.P.C., por lo que debe revocarse y declararse infundada la demanda, sin perjuicio de dejarse a salvo el derecho del actor para que haga valer su derecho con arreglo a Ley, por cuyos fundamentos, resolvieron **revocar la sentencia**, de primera instancia que declaró fundada la demanda de desalojo por ocupante precario, interpuesta por Carlos Absalón Velásquez Santillán, que ordenaba que el demandado cumpla con desocupar y restituir al demandante el departamento dúplex ubicado en la segunda y tercera planta de la parte delantera de la edificación levantada en el Jr. Ancash 3834 de la urb. Perú (Antes lote 31 de la manzana 33 del AA.HH. Urb. Perú – Zona Séptima) del distrito de San Martín de Porres, en el plazo de seis días de notificado con la resolución que declare consentida o ejecutoriada, reformulándola declararon infundada la demanda interpuesta por Carlos Absalón Velásquez Santillán contra Jesús Víctor Velásquez Santillán sobre desalojo.

El mencionado recurso de casación fue concedido por la Sala Civil Permanente de la Corte Superior de Justicia de Lima Norte, siendo elevada a la Corte Suprema.

12.10 Recurso de Casación.

El 11 de julio del 2016, el demandante al no estar conforme con la sentencia, interpuso recurso de casación, cuyo fundamento de agravio lo sustentó **invocando la causal de vulneración del principio al derecho, a la tutela jurisdiccional efectiva y respecto al debido proceso**, en razón, que la Sala Civil Permanente de la Corte Superior de Lima Norte, mediante su sentencia de vista materia de impugnación viola su institución como principio que garantiza la administración de justicia, contenida en el art. 139 inc. 3 y 5 de la Constitución Política, art. I del Título Preliminar del C.P.C. y el art. 7 de la Ley Orgánica del Poder Judicial; por la falta de conexidad lógica, en la sentencia de vista quedó de manifiesto cuando al absolver el grado infringió lo dispuesto por los arts. 188 y 197 del C.P.C., al omitir valorar la prueba ofrecida admitida y actuada en forma conjunta y con una apreciación razonada al infringir lo establecido por el art. 923 del C.C., al no considerar que él es el legítimo propietario del inmueble en litigio y con cuyo desalojo quiere dar cumplimiento de la voluntad testamentaria de sus pares y que para adquirirla no es condición sine qua non, el tener inscrito su derecho, como se aprecia en el art. 949 del C.C., cuyo texto establece: “La sola obligación de enajenar un inmueble determinado hace al acreedor propietario de él, salvo disposición legal diferente o pacto en contrario.

Asimismo refiere que se pretendió justificar la decisión de negarme la tutela jurisdiccional, que impugno, cuando en el noveno considerando afirma que sobre la masa hereditaria ha quedado constituido el régimen de copropiedad “... en razón a que no tiene derechos registrales específicos sobre un área o espacio físico determinado del bien y su derecho por el contrario recae sobre la totalidad del mismo, justamente en proporción de sus cuotas ideales”.

De igual forma, en el décimo considerando de la impugnada, distorsionando la voluntad testamentaria de sus padres, invoca el hecho de que al no estar regularizada la titulación del inmueble, por la falta declaratoria de fábrica e independización, llega a concluir de que “...el porcentaje adquirido y determinado en el testamento (respecto al inmueble), no se encuentra plenamente identificado,

al subsistir registralmente la copropiedad (falso) respecto a la totalidad del bien, no habiéndose acreditado en autos que el inmueble materia de desalojo haya sido independizado, al no existir individualización plena del inmueble que se reclama..”, asimismo agregó que los padres del demandado también lo son de él, por tanto, es de concluirse que existen circunstancias que justifican la posesión del inmueble por parte del demandado, no dándose por tanto los requisitos que exige la ocupación precaria, por otro lado, significa **que el Colegiado Superior no toma en consideración que la supuesta copropiedad que invoca registralmente tampoco existe**, porque en la partida en donde corre inscrito solo como terreno y sin edificación, por lo tanto, no existen como titulares del dominio porque como se deja precisado y aceptado, no se han inscrito las sucesiones testamentaria, por lo tanto, la conclusión de las cuotas ideales queda sin sustento alguno, y que las voluntades testamentarias de sus padres no se han inscrito, por las razones ya indicadas, ello no es impedimento legal para que cada uno de los herederos pueda tomar posesión y ejercer sus derechos de propiedad de la parte de la edificación que les fue adjudicado por la vía de sucesión testamentaria. Con tales adjudicaciones cada heredero queda constituido como propietarios de sección del inmueble adjudicado, lo que signifique que no hay copropiedad ni cuota ideal, omisión que atenta tanto contra su legítimo derecho de propiedad como el de los demás derechos.

12.11 Fallo de la Corte Suprema de Justicia de la República.

El 14 de setiembre del año 2017, “la Sala Civil Permanente de la Corte Suprema de Justicia de la República, falló **declarando fundado el recurso de casación**, interpuesto por el demandante Carlos Absalón Velásquez Santillán, contra Jesús Víctor Velásquez Santillán, en consecuencia, **confirmaron la sentencia de primera instancia** que declaró **fundada la demanda de desalojo por ocupación precaria**, que ordenaba que el demandado cumpla con desocupar y restituir al demandante el departamento dúplex, ubicado en la segunda y tercera planta de la parte delantera de la edificación levantada en el Jr. Ancash 3834 de la Urb. Perú, en el plazo de 6 días de notificado, fallo que los jueces supremos fundamentaron principalmente, en que, con la muerte del causante los herederos adquieren los derechos y obligaciones que este deja conforme lo establece el art. 660 C.C., en tal sentido, ha operado la transferencia respectiva, independientemente de su inscripción en el Registro de Predios, máxime si con los testamentos de los

causantes dispusieron de sus bienes, de acuerdo a lo establece por el art. 686 del C.C., y las clausulas testamentarias no han sido invalidadas y se encuentran en vigor. Por lo tanto, al existir plenamente identificados el área que le corresponde a cada uno de los herederos, lo que hay, son inmuebles distintos que si bien para fines administrativos regístrateles deben ser independizados, ya deben ser entendidos como separados, siendo ello así, el demandante es el propietario del bien que se encuentra en litigio y el demandado carece de título de poseer, por lo que, su condición es la de precario, conforme lo establece el art. 911 del C.C.”

12.12 Estado del Proceso.

El 12 de junio del 2018, el accionante con el respectivo escrito, solicita al Juez del Segundo Juzgado del MBJ de Condevilla, que teniendo en cuenta que el estado procesal de la presente causa es el de ejecución, disponga que el demandado cumpla con entregar el inmueble materia de desalojo, dentro del plazo de 6 días de notificado, bajo apercibimiento de lanzamiento.

El 19 de junio del 2018, con la resolución N° 16, el Juez del Segundo Juzgado Civil del MBJ de Condevilla, teniendo en consideración el escrito presentado por el demandante y habiendo recepciona de la Corte Suprema el contenido de la Casación N° 4465, que confirmaba la sentencia emitida por dicho juzgado, en consecuencia, dispone que se cumpla lo ejecutoriado y requerirse al demandado cumpla en el plazo de 6 días con desocupar el inmueble en litis y entregar al demandante, bajo apercibimiento de proceder al lanzamiento, en caso de incumplimiento.

El 23 de junio del 2018, el demandante con el respectivo escrito, se dirige al Juez del Segundo Juzgado del MBJ de Condevilla, refiriéndole que al haberse vencido el plazo legal para que el demandado haya cumplido con desocupar y entregarle el inmueble en litigio, motivo por el cual, le solicitó se sirva disponer que se proceda con el lanzamiento de los bienes muebles existentes en el inmueble materia de desalojo, ya sean de propiedad de demandado o de terceros, autorizándose el descerraje si fuera necesario, para tal efecto, de deberá cursar oficio a la autoridad policial para que presente las garantías necesarias; asimismo adjunta copia del comprobante de pago de la tasa judicial de acto procesal fuera del local del Juzgado, por la suma de S/. 207.00 y las respectivas cédulas de notificación.

El 19 de junio del 2018, con la resolución N° 17, “el Juez del Segundo Juzgado Civil del MBJ de Condevilla, teniendo en cuenta el escrito presentado por accionante **dispone** que se proceda al **lanzamiento** sobre el inmueble departamento Dúplex, ubicado en la segunda y tercera planta de la parte delantera de la edificación levantada en el Jr. Ancash N° 3834, de la urbanización Perú (antes lote 31 de la manzana 33 del AA.HH. Urb. Perú – Zona Séptima) del distrito de San Martín de Porres, **ordenando** el descerraje en caso sea necesario. **Oficiese** al Jefe de la VII Dirección de la VII División Territorial de la Policía Nacional del Perú, a efectos de que presten las garantías y el apoyo necesario con la cantidad suficiente de efectivos policiales, al especialista legal de la causa, para la citada diligencia de lanzamiento, bajo responsabilidad funcional, debiendo la parte interesada apersonarse ante la ventanilla del módulo, en el horario de atención a efecto de programar la entrega del citado oficio”.

13. OPINIÓN ANALÍTICA DEL TRATAMIENTO DEL ASUNTO SUBMATERIA

Habiendo realizado el estudio del expediente penal propuesto, se emite la siguiente opinión analítica:

- 13.1 Que, el Juez Especializado en lo Civil del Módulo Básico de Justicia de Condevilla, cometió un error, al calificar la demanda en forma negativa **declararla inadmisibile**, al considerar que el poder otorgado mediante escritura pública a la representante legal del accionante doña Esther Domitila Díaz Rebaza, no tenía alcance para incoar el presente proceso, por tanto, debía contar con un poder específico donde se le faculte para demandar por desalojo por ocupación precaria de conformidad con el Principio de Literalidad establecido en el art. 75 del C.P.C., a pesar, que la copia del poder se encontraba anexada en la demanda y sus alcances eran claros, sin embargo, el actor al interponer **Recurso de Reposición**, le aclaró y demostró que el poder otorgado a su representante legal en forma expresa la facultaba para que en su representación pueda intervenir en cualquier tipo de procesos judiciales, sea en la vía de acción o en la vía de defensa y que en la demanda que la había **declarado inadmisibile**, estaba interviniendo en vía de acción, defendiendo lo que le pertenece porque el inmueble en litigio es de su propiedad; por cuyos fundamentos el Juez resuelve admitir la demanda a proceso.

- 13.2 Asimismo el Juez Especializado nuevamente comete otro error, al observar el escrito presentado por el accionante, el 19 de marzo del 2015, con el cual, levanta la observación de la demanda por haber sido declarada inadmisibles; disponiendo que dicho escrito sea autorizado por abogado colegiado y habilitado para ejercer la profesión, a pesar que la copia de la Carta N° 678-2009-SG/CAL del Colegio de Abogados de Lima, se encontraba en el anexo 1-R de la demanda y su contenido y beneficios otorgados eran muy claros, sin embargo, el accionante le tuvo que aclarar y demostrar que el abogado que lo patrocina, Dr. Adrián Amado Manrique, quien autorizó con su firma el escrito, se encontraba colegiado, como también ha sido declarado hábil para el ejercicio de su profesión, por la Junta Directiva del Colegio de Abogados de Lima con la referida Carta, con el cual, acreditó que el profesional que autoriza el escrito se encontraba hábil para ejercer su profesión, por haber acumulado más de 35 años de pago de aportaciones ordinarias para el Colegio de Abogados de Lima, a quien al amparo de lo prescrito por el art. 35 del Estatuto Social del mencionado Colegio de Abogados, se le otorgó el beneficio de estar liberado del pago de las aportaciones; decisión errónea que adoptó el Juez Especializado dejando en tela de juicio su capacidad profesional.
- 13.3 Que, el abogado defensor del demandado, lo asesoró en forma deficiente al formular la **excepción de cosa juzgada**, solicitando que se ordene anular todo lo actuado y dar por concluido el presente proceso, lo que sustentó, argumentado que el demandante y sus otros hermanos le iniciaron un proceso judicial en su contra ante el tercer Juzgado Mixto del Módulo Básico de Justicia de Condevilla, seguido con el Exp. N° 00744-2012-0-0904-JM-CI-03, por la misma acción sobre desalojo por ocupación precaria, proceso que concluyó **declarándose improcedente la demanda**, y que el referido proceso tiene el mismo demandante, petitorio y el interés para obrar, por lo tanto, se produce la triple identidad con el presente proceso, sin embargo, la sentencia era muy clara, la cual, fue fundamentada en que el inmueble materia de desalojo que habían heredado de sus padres, comprendían distintas las secciones, sin embargo, se les reconoce el derecho de propiedad que tienen sobre cada una de las secciones del inmueble, además se actuó una inspección donde consta que el demandado ocupa toda la edificación, asimismo se dejó a saldo el derecho de los demandantes para hacer valer sus derechos con arreglo a ley, ante este derecho dejado a salvo por el Juez, es que el accionante interpuso individualmente la presente demanda, motivo por el cual, el Juez **resolvió declarar infundada la indicada excepción**, presumiéndose que el abogado del

demandado utilizó esta institución como argumento de defensa para dilatar el proceso y tratar de favorecer a su cliente, pero solo ocasionó pérdida de tiempo y gastos económicos innecesarios para el Estado y las partes justiciables.

- 13.4 No estoy de acuerdo con las decisiones de los Jueces Superiores de la Sala Civil Permanente de la Corte Superior de Justicia de Lima Norte, por no haber actuado con objetividad en sus decisiones, al haber **revocado** la sentencia de primera instancia que declaró fundada la demanda de desalojo por ocupación precaria, y **reformulándola declararon infundada la demanda sobre desalojo**, sin embargo, la sentencia de primera instancia fue sustentada con arreglo a ley y considerando los precedentes vinculante de la materia, lo que fue posteriormente confirmado por los Jueces Supremos de la Corte Suprema.
- 13.5 Estoy de acuerdo con la sentencia del Juez Especializado y el Falló de los Jueces Supremos de la Corte Suprema, quienes actuaron con objetividad en sus decisiones, en el marco de las normas legales y considerando los precedentes vinculante de la materia, para amparar la demanda y declararla fundada, la que fundamentaron principalmente, en que, con la muerte del causante los herederos adquieren los derechos y obligaciones que este deja conforme lo establece el art. 660 C.C., en tal sentido, ha operado la transferencia respectiva, independientemente de su inscripción en el Registro de Predios, máxime si con los testamentos de los causantes dispusieron de sus bienes, de acuerdo a lo establece por el art. 686 del C.C., y las cláusulas testamentarias no han sido invalidadas y se encuentran en vigor, por lo tanto, al existir plenamente identificados las áreas que les corresponde a cada uno de los herederos, lo que hay, son inmuebles distintos que si bien para fines administrativos regístrateles deben ser independizados, pero ya deben ser entendidos como separados, siendo ello así, el demandante es el propietario del bien que se encuentra en litigio y el demandado carece de título para poseerlo, por lo que, su condición es la de precario, conforme lo establece el art. 911 del C.C.

CONCLUSIONES

Realizado el análisis del expediente civil N° 00109-2015, se constató que la demanda de desalojo por ocupación precaria, la interpuso Carlos Absalón Velásquez Santillán, representado por su esposa Esther Domilita Díaz Rebaza, en contra de Jesús Víctor Velásquez Santillán, y fue tramitada en la Corte Superior de Justicia del de Lima Norte, en el Juzgado Especializado en lo Civil del Módulo Básico de Justicia de Condevilla, en la vía de proceso sumarísimo, cuyos fundamentos y medios probatorios ofrecidos por el accionante crearon convicción en el Juez, quien sentenció en primera instancia **declarando fundada la demanda de desalojo**, ordenando que el emplazado cumpla con desocupar y restituirle al demandante el departamento Dúplex, ubicado en el Jr. Ancash n° 3834 de la Urb. Perú, en el plazo de 6 días de haber sido notificado.

El emplazado al no estar de acuerdo con la sentencia interpuso recurso de apelación, la que fue concedida y elevada a la Corte Superior de Justicia de Lima Norte, la que **revocó** la sentencia de primera instancia y **reformulándola declararon infundada la demanda sobre desalojo**, cuyo principal fundamento del fallo, fue que tanto, el demandante como el demandado heredaron de sus padres el bien inmueble en litigio, que no estaba dividido ni independizado, por lo tanto, eran copropietario y que existía circunstancias que justificaban la posesión del inmueble por parte del emplazado no dándose los requisitos que exige la ocupación precaria conforme lo establece el art. 911 del C.C.

El demandante al no estar conforme con la sentencia de segunda instancia, interpuso recurso de casación, la que, fue elevada y resuelta por la Sala Civil Permanente de la Corte Suprema, declarando fundado el recurso de casación, **confirmando** la sentencia de primera instancia que declaró **fundada la demanda por ocupación precaria**, en consecuencia, con el fallo emitido por la Corte Suprema, se le dio la razón al demandante Carlos Absalón Velásquez Santillán, por lo tanto, el emplazado debía cumplir con desocupar y restituir al demandante el inmueble en litigio en el plazo de 6 días de notificado.

Se ha constatado que, durante la tramitación del Expediente Civil N° 00109-2015, se incurrió en algunas deficiencias, errores y contracciones entre las instancias, conforme se detalla en el punto 13 del presente trabajo de suficiencia profesional.

RECOMENDACIONES

Que, en la última década los Jueces, Magistrados y los Operadores de la Administración de Justicia del Poder Judicial, tanto en la vía penal y civil, han perdido credibilidad ante la opinión pública y la sociedad, porque vienen cometiendo una serie de actos de corrupción, como el caso de “Los Cuellos Blancos del Callao entre otros), que han sido publicados en los diferentes medios de comunicación social, ante esta situación, se recomienda, que el Poder Ejecutivo en coordinación con el Congreso de la República, deben legislar normas más drásticas para los administradores de justicia que se encuentren involucrados en actos de corrupción.

Que, ante las constantes contradicciones entre las sentencias emitidas en las dos instancias y los recursos extraordinarios de casación, se debe capacitar y actualizar permanentemente a los Jueces Especializados, Magistrados y a los Operadores de la Administración de Justicia del Poder Judicial, para que no se incurra en estas deficiencias.

Los Jueces y Magistrados, en sus sentencias deben tomar en consideración, las jurisprudencias y los precedentes vinculantes, en los casos similares obligatoriamente.

REFERENCIAS

- Águila, G. (2013). *El ABC del Derecho Procesal Civil*. Lima: Ediciones San Marcos.
- Avendaño J. (1990). *Derechos Reales, 2da. Edición*. Lima. Editorial PUCP.
- MINJUS. (2019). *Constitución Política del Perú*. [Recuperado de la página Web del SPIJ: Spijlibre.minjus.gob.pe/normas_libre/main.asp]. (Consultado el 17 de febrero de 2019).
- MINJUS. (2019). *Código Civil*. [Recuperado de la página Web del SPIJ: Spijlibre.minjus.gob.pe/normas_libre/main.asp]. (Consultado el 18 de febrero de 2019).
- MINJUS. (2019). *Código Procesal Civil*. [Recuperado de la página Web del SPIJ: Spijlibre.minjus.gob.pe/normas_libre/main.asp]. (Consultado el 20 de febrero de 2019).
- Lama H. (2007). *La Posesión y la Posesión Precaria en el Derecho Civil Peruano*. Lima. Editorial Jurídica Grijley.
- Sánchez, M. (2008). *El Ocupante Precario. 2da. Edición*. Lima, Editorial Juristas Editores.
- Gonzales, G. (2014). *La Posesión Precaria – 2da. Edición*. Lima. Jurista Editor E.I.R.L.