

# **UNIVERSIDAD PERUANA DE LAS AMERICAS**

---

**FACULTAD DE DERECHO  
ESCUELA PROFESIONAL DE DERECHO**



**TRABAJO DE SUFICIENCIA PROFESIONAL  
EXPEDIENTE CIVIL N° 14446-2012  
“DESALOJO POR OCUPANTE PRECARIO”  
PARA OPTAR EL TÍTULO DE ABOGADO  
INTEGRANTE: KEVIN ALFARO CANGAHUALA  
ASESORA: DOCTORA VERONICA CHAVEZ DE LA PEÑA**

**LINEA DE INVESTIGACIÓN N° 3**

**DERECHO CIVIL Y PROCESAL CIVIL  
DERECHOS REALES  
DESALOJO POR OCUPANTE PRECARIO**

**LIMA – 2020**

## **DEDICATORIA**

Dedico este trabajo a Dios Todopoderoso por permitirme estudiar la carrera de Derecho. Por ser mi padre, amigo y hermano en todo momento. Quien a pesar, de mis errores y defectos siempre está allí para alentarme y levantarme todas las veces que sean necesarias.

## **AGRADECIMIENTO**

Agradezco al Espíritu Santo de Dios, quien ha sido mi guía Espiritual en todo momento para poder formarme en la Universidad Peruana de las Américas. En base a esa eterna gratitud confío plenamente que con su fuerza podré ejercer la carrera de derecho con probidad en cualquier circunstancia.

## RESUMEN

El actual resumen tiene como finalidad, realizar una síntesis del Expediente Civil N° 14446-2012, que tiene relación con la demanda de desalojo por ocupante precario, interpuesta por Jaime Ernesto Rodríguez Nuñez, representado por su apoderada doña Lisbeth Luna Sánchez, frente al 28° Juzgado Especializado en lo Civil de Lima, con Rosa Jesús Bravo Távora, con el objetivo que se le devuelva el predio de su titularidad, ubicado en Prolongación Cusco N° 1013, Tercer Piso, Distrito de San Miguel.

Se verificó que el trámite del proceso sumarísimo, se inició el 02 de agosto del año 2012, con la postulación de la demanda y terminó el 09 de octubre del año 2018, con el fallo de la Sala Civil Permanente de la Corte Suprema de Justicia de la República, que declaró improcedente el recurso de casación, proceso que se desarrolló en forma regular, con algunas observaciones, conforme se detalla en el presente trabajo de investigación.

Finalmente al término del proceso, la demanda incoada por Jaime Ernesto Rodríguez Nuñez, representado por su apoderada doña Lisbeth Luna Sánchez, fue declarada fundada, al haberse efectuado una correcta interpretación del artículo 911 del Código Civil, en consecuencia, la demandada Rosa Jesús Bravo Távora, continuaría en la posesión del inmueble en litigio en calidad de precaria por un plazo máximo de seis días al amparo del artículo 594 del Código Procesal Civil, hasta que se cumplan con la restitución del mismo con arreglo a ley.

### **Palabras Claves:**

Ocupante precario, casación, proceso sumarísimo, legalidad, debido proceso y juicio justo.

## **ABSTRACT**

The present research work is aimed at making a summary of the Civil File N ° 14446-2012, which is related to the demand for eviction per precarious occupant, interposed by Jaime Ernesto Rodriguez Nuñez, represented by her attorney Ms. Lisbeth Luna Sánchez, before the 28st Specialized Civil Court of Lima, against Rosa Bravo Tavera, for him to return the property of his property, located at Prolongación Cusco N° 1013 on the third floor - San Miguel.

In this regard, after analyzing the file under study, it was verified that the processing of the summary proceeding began on August 02, 2012, with the filing of the application and ended on October 14, 2018, with the ruling of the Civil Permanent Chamber of the Supreme Court of Justice of the Republic, which declared the cassation appeal No Proceeding, a process that was developed on a regular basis, with some observations, as detailed in the present investigation.

Finally at the end of the process, the suit filed by Jaime Ernesto Rodriguez Nuñez, represented by her attorney Lisbeth Luna Sánchez, was declared founded, having made a correct interpretation of Article 911 of the Civil Code, consequently, the defendant Rosa Bravo Tavera, would continue in the possession of the property in litigation as precarious in a maximum term of 6 days according to the Article 594 of the Civil Procedural Code, until the restitution of the same is fulfilled in accordance with the law.

### **Keywords:**

Precarious occupant, cassation, summary proceeding, legality, rebely, due process and fair trial.

## TABLA DE CONTENIDOS

<b>CARATULA.....</b>	<b>i</b>
<b>DEDICATORIA.....</b>	<b>ii</b>
<b>AGRADECIMIENTO.....</b>	<b>iii</b>
<b>RESUMEN (palabras claves).....</b>	<b>iv</b>
<b>ABSTRACT (keywords).....</b>	<b>v</b>
<b>TABLA DE CONTENIDOS.....</b>	<b>vi</b>
<b>INTRODUCCION .....</b>	<b>viii</b>
<b>I. SÍNTESIS Y FOTOCOPIA DE LOS ACTUADOS DEL EXPEDIENTE CIVI.....</b>	<b>09</b>
1.1 <i>Síntesis de la Demanda.....</i>	<i>09</i>
1.2 <i>Síntesis del Auto de Saneamiento y Auto Admisorio de la Demanda.....</i>	<i>11</i>
1.3 <i>Síntesis de la Excepción y Contestación de la Demanda.....</i>	<i>13</i>
1.4 <i>Síntesis de la Etapa Conciliatoria Extrajudicial.....</i>	<i>17</i>
1.5 <i>Síntesis de la Resolución que resuelve declarar inadmisibile la excepción y la     contestación de la demanda.....</i>	<i>19</i>
1.6 <i>Síntesis de la Resolución que resuelve declarar en rebeldía a la demandada y fija     fecha para audiencia única.....</i>	<i>19</i>
1.7 <i>Síntesis de la Audiencia Única.....</i>	<i>19</i>
1.8 <i>Copia Literal de la Inscripción en Registros Públicos de Lima y Callao.....</i>	<i>21</i>
1.9 <i>Fotocopia de la Carta Notarial.....</i>	<i>24</i>
1.10 <i>Fotocopia del Acta de Conciliación Extrajudicial.....</i>	<i>25</i>
1.11 <i>Fotocopia de la Demanda.....</i>	<i>27</i>
1.12 <i>Fotocopia del Autoadmisorio de la Demanda.....</i>	<i>32</i>
1.13 <i>Fotocopia de la Contestación de la Demanda.....</i>	<i>33</i>
1.14 <i>Fotocopia del Auto que Declara Inadmisibile la Contestación de la Demanda.....</i>	<i>42</i>
1.15 <i>Fotocopia del Auto que Declara Rebelde a la Demandada.....</i>	<i>43</i>
1.16 <i>Fotocopia de la Audiencia Unica.....</i>	<i>44</i>
1.17 <i>Fotocopia de la Sentencia de Primera Instancia.....</i>	<i>45</i>
1.18 <i>Fotocopia de la Sentencia de Segunda Instancia.....</i>	<i>49</i>
1.19 <i>Fotocopia del Fallo de la Corte Suprema.....</i>	<i>52</i>
<b>II. JURISPRUDENCIA DE LOS ÚLTIMOS DIEZ AÑOS.....</b>	<b>57</b>
<b>III. DOCTRINA ACTUAL SOBRE LA MATERIA CONTROVERTIDA.....</b>	<b>62</b>
3.1 <i>La Acción de Desalojo por Ocupación Precaria.....</i>	<i>62</i>
3.2 <i>Tramitación de la Acción de Desalojo.....</i>	<i>64</i>
3.3 <i>Pago de Mejoras en el Proceso de Desalojo.....</i>	<i>64</i>
3.4 <i>Relaciones familiares en el Proceso de Desalojo.....</i>	<i>65</i>
<b>IV. SÍNTESIS ANALÍTICA DEL TRÁMITE PROCESAL.....</b>	<b>67</b>

<b>V. OPINIÓN ANALÍTICA DEL TRATAMIENTO DEL ASUNTO SUBMATERIA.....</b>	<b>72</b>
<b>CONCLUSIONES.....</b>	<b>74</b>
<b>RECOMENDACIONES.....</b>	<b>75</b>
<b>REFERENCIAS.....</b>	<b>76</b>

## INTRODUCCIÓN

El presente trabajo de investigación está orientado en realizar un resumen del Expediente Civil N° 14446-2012, relacionado a la demanda de desalojo por ocupante precaria, interpuesta por la sociedad conyugal conformada por Jaime Ernesto Rodríguez Núñez y Ruth Emperatriz Torres de Rodríguez, en contra de Rosa Jesús Bravo Távara, para que les restituya el inmueble de su propiedad, la misma que se encuentra ubicada en Prolongación Cusco N° 1013, tercer piso, Urb. Pando – San Miguel, con la finalidad de verificar si durante el trámite se efectuó un debido proceso o si se cometieron algunas deficiencias o contradicciones entre las instancias.

La posesión precaria, se encuentra prevista en el artículo 911 y demás pertinentes del Código Civil de 1984 en actual vigencia, lo que se tomó conocimiento, así como, de la doctrina actual y jurisprudencia que guardan relación con el presente expediente en estudio, habiendo efectuado el respectivo estudio, se constató que durante el trámite del proceso, que se incoa el 02 de agosto del 2012 con la postulación de la demanda ante el Vigésimo Octavo Juzgado Especializado en lo Civil de Lima y terminó el 09 de octubre del año 2018, con el fallo emitido por la Sala Civil Permanente de la Corte Suprema, se ha incurrido en diversas deficiencias y contradicciones entre las instancias, conforme se detalla en el presente trabajo.

Por último se consideran algunas jurisprudencias de los últimos 10 años, que tienen relación con el expediente en análisis, 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 bibliográfica que se ha usado para la elaboración del presente resumen.



## **I. SÍNTESIS Y FOTOCOPIA DE LOS ACTUADOS DEL EXPEDIENTE CIVIL.**

### **1.1 SINTESIS DE LA DEMANDA**

El 02 de agosto del año 2012, don **Jaime Ernesto Rodriguez Nuñez**, en representación de la sociedad conyugal conformada por Jaime Ernesto Rodríguez y Ruth Emperatriz Torres de Rodríguez, representado por su apoderada Lizbeth Luna Sanchez, interpuso demanda de **desalojo por ocupante precario**, ante el 28° Juzgado Especializado en lo Civil de Lima, en contra de **Rosa Bravo Távara**, para que desocupe y se le restituya el inmueble de su propiedad, ubicado en Prolongación Cusco N° 1013, Tercer Piso, Urb. Pando, Distrito de San Miguel, lo que demuestra con la Partida Registral N° 40986049, inscrita en el Registro de Propiedad Inmueble de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos.

#### **1.1.1 Petitorio**

El demandante, por intermedio de su representa legal, peticiona que la demandada desocupe y le restituya el inmueble de su propiedad, situada en Prolongación Cusco N° 1013, Tercer Piso, del distrito de San Miguel.

#### **1.1.2 Fundamentos de Hecho**

La representante legal del accionante, sustenta su pretensión en los siguientes fundamentos de hecho:"

Indica que su representado y su conyugue, adquirieron el inmueble ubicado en Prolongación Cusco N° 1013, Urb. Pando, Distrito de San Miguel por Contrato de Compra Venta suscrito con la Pontificia Universidad Católica del Perú, el mismo que se encuentra INSCRITO EN LOS REGISTROS PÚBLICOS DE LIMA Y CALLAO EN LA PARTIDA ELECTRÓNICA N° 40986049

Del mismo modo refiere, que la demandada aprovechando de la buena fe y avanzada edad de los cónyuges propietarios viene ocupando durante años el tercer piso del inmueble de propiedad de la sociedad conyugal en forma precaria a pesar de los constantes requerimientos para que desocupe el mismo.

Por otra parte, se menciona que la demandada tiene la condición jurídica de precaria en virtud a que no cuenta con título alguno que acredite su estancia en la propiedad de los demandantes.

Asimismo; se deja en claro que el demandante y su conyugue nunca han suscrito ningún tipo de transacción judicial o extrajudicial con la parte demandada. Por lo tanto, no existe ningún tipo de relación jurídica entre ambas partes, lo cual da lugar a su posesión ilegítima.

Se evidencia que el demandante y su conyugue han puesto en conocimiento en múltiples oportunidades a la parte demandada, de que ellos son los legítimos propietarios del bien materia de Litis. No obstante, ella ha hecho caso omiso a los constantes requerimientos de restitución de la posesión del bien inmueble.

Observamos que la razón fundamental por la que el recurrente y su conyugue no accionaron judicialmente hasta la fecha de interposición de la demanda fue por falta de recursos económicos para afrontar los gastos que requiere un proceso judicial y porque lo primordial era restablecer la salud del accionante quien debido a la negativa de la demandada de desocupar el inmueble sufrió un grave cuadro de estrés.

Podemos evidenciar que la posesión indebida del bien inmueble materia de Litis viene causando una serie de daños y perjuicios a la sociedad conyugal, por lo que se pretende sean resarcidos en su oportunidad.

Finalmente, el letrado hace énfasis que a la parte demandante y su conyugue les asiste su legítimo derecho como propietarios, por lo cual al ser de ley y de justicia necesitan ejercer su derecho de goce y disfrute respecto de su bien inmueble. No obstante, como la parte demandada desconoce la legítima propiedad de la sociedad conyugal es que se interpone la presente acción, lo cual permitirá restituir la posesión del bien sublitis a sus legítimos propietarios, el cual viene siendo ocupado de manera precaria por la mencionada demandada.

### **1.1.3 Fundamentos de Derecho**

El accionante argumenta la demanda en base al artículo 70 de la Constitución Política del Perú. Asimismo, se sustenta en los artículos 911 y 923 del Código Civil y en

concordancia con los artículos 65, 424, 425, 546 (incisos 4 y 7), 586, 592 y 593 del Código Procesal Civil.

#### **1.1.4 Vía Procedimental**

El proceso civil se tramitó en la vía de proceso **sumarísimo**, conforme establecía el artículo 546 inciso 4 del Código Procesal Civil.

#### **1.1.5 Medios Probatorios**

El demandante ofrece como medios probatorios de su pretensión los siguientes instrumentos:

- a. Copia literal de la inscripción en los Registros Públicos de Lima y Callao del bien inmueble materia de litis.
- b. Carta Notarial cursada por el recurrente a la demandada.
- c. Acta de conciliación que demuestra la falta de voluntad de la demandada para llegar a un acuerdo conciliatorio.
- d. Certificado médico del recurrente que demuestra que viene sufriendo un cuadro de trastorno depresivo.

### **1.2 SINTESIS DEL AUTO DE SANEAMIENTO Y AUTO ADMISORIO DE LA DEMANDA**

El Juez del 28° Juzgado Especializado en lo Civil de Lima, declaró inadmisibles la demanda, otorgando un plazo de tres días para que presente la subsanación correspondiente, bajo apercibimiento de rechazarse. Cabe destacar que los Acápites TERCERO Y CUARTO de la Resolución Nro. Uno son los que deben ser subsanados por la parte actora cuya acotación se menciona líneas abajo.

En la parte TERCERO, el Juzgado concluye que hay una ausencia de una debida y plena identificación del bien sub litis, porque en la demanda en curso la parte actora menciona que es todo un tercer piso, mientras que en la solicitud derivada del proceso conciliatorio el demandante indica que es una habitación ubicada en el tercer piso. Por lo tanto, el mencionado Juzgado exige aclarar dicha situación acompañando a la demanda un croquis o mapa que permita la exacta y plena identificación del inmueble y la parte de este sobre el cual persigue el desalojo indicado.

En la parte CUARTO, el Juzgado en base al Acta de Conciliación adjuntado a la demanda advierte que en ese documento, la parte invitada y el solicitante reconocen que Doña Rosa Bravo construyó el tercer piso. No obstante, la invitada afirma que la construcción la realizó conjuntamente con su ex poso invirtiendo la suma de 20 mil dólares americanos y con autorización expresa del en ese entonces solicitante, con la finalidad de que la pareja viviera allí conjuntamente con sus dos hijos, quienes son nietos de la sociedad conyugal que interpone la presente demanda, mientras que el recurrente señala que fue sin autorización alguna. Por este motivo el presente juzgado solicita a la parte actora que tenga a bien ampliar los fundamentos de su demanda y verificar si la misma se sujeta a la causal de desalojo que persigue. Además, debe precisar si dicha construcción ha sido realizada de buena o mala fe conforme a las previsiones contenidas en el Poder Judicial.

De esta forma, los recurrentes en su escrito N° 2 cumplieron con subsanar ambas observaciones. La primera presentando dos fotos de la fachada del bien inmueble acompañado de su respectivo croquis. La segunda aseverando que dicha construcción fue realizada de mala fe, sin conocimiento previo, ni autorización de ninguna índole por parte de los recurrentes, quienes además afirman que esa construcción es removible por lo que será retirada una vez realizado el lanzamiento.

El 15 de enero del 2013, con la Resolución N° 2, al tenerse en consideración que la observación realizada a la demanda se había subsanado el Juez resolvió admitirla a trámite en la vía de proceso sumarísimo, corriendo traslado a la parte demandada por el espacio de cinco días para contestarla bajo apercibimiento de declararse rebelde.

Sin embargo, el día 25 de marzo del 2013, con la Resolución N° 3, el presente Juzgado pone en conocimiento a la parte demandante que la cédula de notificación dirigida a la Señora Rosa Bravo Távara ha sido devuelta, la cual a su vez contiene la demanda, anexos y autoadmisorio. Todo ello en base al escrito presentado por Giuliana Delgado Diaz con DNI N° 42664346, quien afirma que la mencionada cédula fue erróneamente notificada en su domicilio Prolongación Cusco Nro. 1013 Dpto. 201, Distrito de San Miguel.

Por consiguiente, la parte actora en su Escrito Nro. 3 cumple con absolver el conocimiento de la devolución de cédula de notificación efectuada por la Sra. Giuliana Diaz y solicita notificar a la demandada, en su domicilio Real consignado claramente

en la demanda sito en Prolongacion Cusco Nro. 1013, Tercer Piso, Urb. Pando, Distrito de San Miguel. Asimismo, señala que con la finalidad de evitar futuras nulidades y por un error involuntario se consignó en la demanda como nombre de la demandada Rosa Bravo Tavera siendo lo correcto Rosa Jesús Bravo Távara. Además, solicita habilitar día y hora a efectos de notificar con la demanda, resolución admisoría y otras a la demanda.

El 13 de junio del 2013, con la Resolución N° 4, el Juzgado absuelve el cocimiento conferido por la resolución número tres. Además, en virtud al artículo 407° del Código Procesal Civil ordena que se corrija la resolución admisoría debiendo entenderse que la demandada es ROSA JESUS BRAVO TAVARA. Por otra parte, exige adjuntar recibo de tasa judicial por concepto de diligencias externas.

El demandante, en su Escrito Nro. 4 informa al Juzgado no contar con los medios económicos para pagar la tasa por diligencias externas, se solicita notificar por cédula a la demandada, en su domicilio Prolongación Cusco N° 1013, Tercer Piso, Urb. Pando, Distrito de San Miguel.

El 16 de octubre del 2013, con la Resolución N° 5, el Juzgado atendiendo a lo solicitado y advirtiendo que la demanda ha sido notificada en el domicilio que se indica, carece de objeto una nueva notificación.

### **1.3 SINTESIS DE LA EXCEPCION Y CONTESTACION DE LA DEMANDA**

El 01 de agosto del año 2013, la demandada Rosa Jesús Bravo Távara, propone excepciones y contesta la demanda:

#### **1.3.1 La Excepción Deducida**

Doña Rosa Jesús Bravo Tavera, interpone excepción de oscuridad o ambigüedad en el modo de proponer la demanda, al afirmar que los demandantes están formulando como uno de los fundamentos principales el perjuicio patrimonial que presuntamente se le está causando, lo que resulta ambiguo, porque en una pretensión de desalojo LO UNICO QUE DEBE ANALIZARSE ES SI EXISTE O NO TITULO QUE ACREDITE EL DERECHO DEL POSEEDOR PARA OCUPAR EL PREDIO. Por lo tanto, enfatiza que la excepción procesal presentada debe ser amparada conforme a ley.

**a. El Petitorio de la Excepción**

El recurrente peticiona al Juez, se declare fundada la excepción y se ordene el archivamiento de la causa en cuanto a su persona, con expresa condena de costos y costas procesales.

**b. Los Hechos que Fundamentan el Petitorio de la Excepción**

La demandada asevera que al no haberse postulado correctamente la demanda, donde sólo se debe evaluar si ella cuenta o no con justo título para poseer el bien materia de litigio, sino basada en un presunto perjuicio patrimonial esta resulta improcedente en todos sus extremos.

**c. Fundamentación Jurídica del Pedido de la Excepción**

La demandada amparó la excepción deducida en lo dispuesto por los artículos 446° inciso 4 y 447° del Código Procesal Civil.”

**1.3.2 Contestación de la Demanda**

Doña Rosa Jesús Bravo Távara, absuelve el traslado de la demanda a título personal, negándola y contradiciéndola en todos sus extremos, señalando que si bien es cierto que ocupa el bien materia de litis, lo hace no como ocupante precario, sino como ocupante con justo título. Esta afirmación se basa en que la recurrente menciona que ella y su ex esposo, hijo de la sociedad conyugal y parte demandante, realizaron una transacción extrajudicial donde ambas partes declararon que han edificado en propiedad un inmueble cuyos aires fueron cedidos por los ahora demandantes.

**a. Petitorio**

El recurrente peticiona que la demanda sea declarada INFUNDADA.

**b. Fundamentos de Hecho**

La demandada menciona que los demandantes son los abuelos de sus hijos, por lo que al existir un vínculo familiar de consanguinidad esto ha originado que tengan tratativas, acuerdos y ejecución de estos acuerdos.

Asimismo, asevera que no existe ningún medio probatorio de los demandantes que acredite que hayan realizado algún requerimiento formal extrajudicial del bien materia de la presente demanda.

Por otro lado, la parte demandada afirma que tiene plena autorización a ejercer la posesión del bien sublitis en merito a la transacción extrajudicial de fecha 17 de Febrero del 2005, momento desde el cual están ejerciendo la posesión del bien inmueble.

Además, enfatiza que en el documento mencionado líneas arriba los aires del tercer piso fueron cedido por los demandantes a su hijo Juan Carlos Rodríguez Torres, quien a su vez cedía la posesión a favor de los hijos de la recurrente.

En relación al punto anterior, la recurrente explica que en base al documento en mención se procedió a la construcción de un departamento en el tercer piso, actuando de esa forma con “animus domini”.

Del mismo modo, hace hincapié que resulta increíble y malicioso que los demandantes afirmen que no tenían conocimiento de que ella y sus hijos ejercían la posesión del tercer piso, debido a que en ningún momento ellos reclamaron cuando se realizó la construcción del tercer piso, originándose un consentimiento tácito de su parte la cual convalida la transacción mencionada en los párrafos anteriores.

Resalta que viene poseyendo el bien sublitis de forma pacífica, continua y pública, en base a la mentada transacción extrajudicial. De este modo, resalta que se está tramitando la prescripción adquisitiva del inmueble al ejercerse una posesión de buena fe conforme lo estipula la ley.

Asevera que los demandante recién el año 2011 le envían una Carta Notarial, porque en el fondo pretenden apropiarse y/o beneficiarse con la construcción del departamento realizado en el tercer piso.

Indica que los demandantes no han construido el departamento en el tercer piso, lo cual se puede acreditar con la partida registral del inmueble donde no se aprecia la declaratoria de fábrica del bien sublitis. En ese sentido, destaca que dicha construcción debe quedar acreditada con la inspección que debe realizar el presente juzgado in situ en el inmueble.

### **c. Fundamentos de Derecho**

Lo establecido en el artículo I del Título Preliminar del Código Procesal Civil, conforme al cual toda personas tiene derecho a la tutela jurisdiccional efectiva para el ejercicio o defensa de sus derechos o intereses.

Que el Principio de legalidad ha sido vulnerado por el demandante quien dio por resuelto el contrato de facto, lo que ha perturbado la posesión de la demandada. Situación que de convalidarse por la Judicatura en mención estaría vulnerando los derechos constitucionales de la recurrente.

Que al momento de resolverse el presente proceso judicial con la emisión de la sentencia deberá tenerse en consideración el concepto jurídico, doctrinario y jurisprudencial del DEBIDO PROCESO.

Los fundamentos legales y reiterada jurisprudencia que menciona que la posesión no es precaria cuando existe título legal para ejercerla.

En base al Título Preliminar del Código Civil se deja constancia que la ley y el sistema legal vigente no ampara el abuso del derecho y los jueces deben tomar las medidas respectivas para evitar que se constituya esta vulneración y/o consumación del abuso del derecho.

### **d. Medios Probatorios**

La recurrente ofreció como medios probatorios los siguientes instrumentos:

- Copia de la Transacción certificada por la Notaría con fecha 17 de febrero del 2005 que acredita su título posesorio y demuestra que precariedad en la ocupación.



- Declaración de parte que deberán brindar lo demandantes en forma personalísima, conforme a los Pliegos interrogatorios que se adjuntara en autos.
- Declaración Testimonial que deberá brindar Don Juan Carlos Rodríguez Torres con la finalidad de aclarar los hechos que originaron la posesión formal, conforme al pliego que se adjunta en autos.
- La inspección judicial que deberá realizarse en el inmueble para acreditar la existencia de la construcción realizada en los aires del tercer piso por parte de la demandada.
- La reiterada jurisprudencia que acredita el derecho de la recurrente a ejercer la posesión y no resulta procedente la demanda de los demandantes conforme a ley.
- La exhibición que deberá realizar la parte demandante de los requerimientos que ha realizado a la parte demandada cuando esta llevaba a cabo la construcción del departamento en el tercer piso.

#### **1.4 SINTESIS DE LA ETAPA CONCILIATORIA EXTRAJUDICIAL**

En amparo de la Ley 26872, Ley de Conciliación, y en concordancia con su Artículo 10.- Audiencia Única, podemos apreciar que previamente a interponerse la demanda de desalojo por ocupante precario, el día 20 de octubre del 2010, en el Centro de Conciliación "Ortiza Leiva", se presentaron la parte solicitante don Jaime Ernesto Rodríguez Nuñez con DNI N° 08730954 y doña Rosa Jesus Bravo Tavera con DNI N° 07970709 en su calidad de invitada ante Sósimo Ortiz Leiva, identificado con DNI N° 08141387, en calidad de Conciliador Extrajudicial con Registro N° 16148 y registro de especialidad en Asuntos de Carácter de Familiar N° 434 con la finalidad de ser asistidos en la solución de su conflicto.

Iniciada la Audiencia de Conciliación se procedió a informar a las partes sobre el procedimiento de conciliación, su naturaleza, características, fines y ventajas. Asimismo, se señaló a las partes las normas de conducta que deberán observar. En este caso, la Conciliación Extrajudicial como forma especial de conclusión de un proceso no cumplió su fin último que eran solucionar el presente conflicto de intereses, aunque se debe advertir que posteriormente el 28° Juzgado Especializado en lo Civil de Lima lo tome en consideración para obviar la etapa de conciliación dentro del mismo proceso por un tema de celeridad y economía procesal por las razones que se exponen a continuación.

#### **1.4.1 Hechos Expuestos en la Solicitud**

Se indica que se encuentran contenidos en la solicitud de conciliación ajuntados en el Acta de Conciliación y que se resume básicamente de la siguiente forma.

Se menciona que el recurrente es propietario del Bien Inmueble en base al Contrato de Compra Venta con la Pontificia Universidad Católica del Perú.

Que el solicitante brindó en forma humanitaria una habitación en el tercer piso de 80 m<sup>2</sup> a la invitada, pero que desde que se separó de su hijo le viene solicitando en múltiples ocasiones la devolución del mismo, cosa que ella ignora abiertamente dicha petición, por lo cual se acude al Centro de Conciliación para recuperar la posesión del bien inmueble.

#### **1.4.2 Descripción de la Controversia**

El solicitante, en su calidad de propietario le pide a la invitada, en su calidad de ocupante, el Desalojo por Ocupación Precaria, del inmueble ubicado en Prolongación Cusco N° 1013, Tercer Piso, Urb. Pando, Distrito de San Miguel, Provincia y Departamento de Lima.

#### **1.4.3 Posición de la Invitada**

- Ella asegura que ha construido el tercero piso materia de la conciliación conjuntamente con el hijo del solicitante.
- Ella menciona que vive en el inmueble con los nietos del solicitante.
- Ella asevera que ha invertido \$20, 000 dólares americanos en la construcción del tercer piso, por lo que exige la devolución del mismo a la parte solicitante.

#### **1.4.4 Posición del Solicitante**

- El solicitante afirma que la invitada realizó la construcción del tercer piso en un bien ajeno.

#### **1.4.5 Falta de Acuerdo**

Se llevó a cabo la audiencia de conciliación entre las partes, pero no llegaron a adoptar acuerdo alguno, por lo que se dio por finalizada la audiencia y el procedimiento conciliatorio. De este modo, firmaron el Acta N° 411-2010 manifestando su conformidad con el mismo.

#### **1.5 SINTESIS DE LA RESOLUCION QUE RESUELVE DECLARAR INADMISIBLE LA EXCEPCION Y LA CONTESTACION DE LA DEMANDA**

En la resolución Nro. 6 el 28° Juzgado Especializado en lo Civil de Lima resuelve declarar **INADMISIBLE** la excepción y la contestación de la demanda, concediéndose el plazo de dos días a fin de que cumpla con subsanarla, al no haberse cumplido con las formalidades exigidas por los artículos 442° y 444° del Código Procesal Civil.

#### **1.6 SINTESIS DE LA RESOLUCIÓN QUE RESUELVE DECLARAR EN REBELDÍA A LA DEMANDADA Y FIJA FECHA PARA AUDIENCIA UNICA**

En la resolución Nro. 7 el 28° Juzgado Especializado en lo Civil de Lima resuelve declarar en **REBELDIA** a la parte demanda, al advertirse que no ha cumplido con subsanar las omisiones del escrito de contestación de la demanda. Asimismo, en virtud a lo dispuesto por el artículo 554° del Código Procesal Civil, indico que se señale fecha para **AUDIENCIA UNICA** para el día 24 de Septiembre del año en curso a horas 10:15 a.m. hora exacta en el local del juzgado.

#### **1.7 SINTESIS DE LA AUDIENCIA UNICA**

El 15 de septiembre del año 2014 a horas 10:15 a.m., presente en el local del Vigésimo Octavo Juzgado Especializado en lo Civil de Lima, se presenta en representación de la sociedad conyugal, la parte demandante el Sr. Jaime Ernesto Rodríguez Núñez, asistido por su abogada Lisbeth Sánchez; así como, la parte demandada la Sra. Rosa Jesús Bravo Távara asistida por su abogada Ana María Gutiérrez Cangahuala.

##### **1.7.1 Saneamiento Procesal**

La presente judicatura en base a la Resolución Nro. 10 indica que al no haberse propuesto excepciones ni deducido defensas previas, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 465° y 555° del Código Procesal Civil, se declara: SANEADO EL

PROCESO por existir una relación jurídica procesal válida, debiendo continuar el mismo según su estado.

### **1.7.2 Fijación de Puntos Controvertidos**

El Magistrado propuso fijar los siguientes puntos controvertidos:

- a. “Determinar si la demandada viene ocupando en forma precaria el inmueble sito en Prolongación Cusco N° 1013, Tercer Piso, Urb. Pando, distrito de San Miguel.
- b. “Si, como consecuencia de lo anterior, la demandada, se encuentra en la obligación de hacer entrega del mismo a la parte demandante”.

### **1.7.3 Admisión de los Puntos Controvertidos**

**Se admitieron los medios probatorios de la parte demandante:**

- Se admite las pruebas documentales, que se señala en el ofertorio de su demanda.

**No se admitieron los medios probatorios de la parte demandada:**

- No se admiten medios probatorios por encontrarse en estado de rebeldía.

Con este último acto se dejó expedito el proceso para dictar sentencia.





ZONA REGISTRAL N° D. SEDE LIMA  
OFICINA REGISTRAL LIMA  
N° Partida: 40986049

01 460 2012  
REC-30

INSCRIPCIÓN DE REGISTRO DE PREDIOS  
PROLONGACION JIRON CUSCO  
MANZANA Q 2 LOTE 26  
URBANIZACION PANDO  
DISTRITO DE SAN MIGUEL

continuación de la ficha N° 1615480

REGISTRO DE PROPIEDAD INMUEBLE  
RUBRO : DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE  
B00001

NOMENCLATURA. - El inmueble inscrito en esta partida tiene la siguiente nomenclatura municipal: PROLONGACION JIRON CUSCO. Así consta del certificado de numeración N° 081-2012-SGFIC/SGP/MDSM de fecha 12 de Marzo de 2012 expedido por la municipalidad de San Miguel. Presentación y Derechos: El título fue presentado el 21/03/2012 a las 12:14:27 PM. horas, bajo el N° 2012-00264442 del Tomo Diario 0492. Derechos cobrados: S/ 70.00 nuevos soles con Recibo(s) Número(s) 00000778-02 40900489-11. - Lima, 30 de Marzo de 2012.

*[Signature]*  
Luis AYCHO FIGUEROA  
Registrador Público (e)  
Zona Registral N° IX, Sede Lima

Copia Certificada  
Sin Inscripciones Pendientes de Inscripción  
No hay Títulos Suspendidos y/o Pendientes de Inscripción  
Hora: 8:00 AM

*[Signature]*  
GUILLERMO DAVID MENDOZA AGUILAR  
CERTIFICADOR  
Zona Registral N° IX, Sede Lima

01 AGO, 2012

ENTREGADO  
Cuatro



**SUNARP**  
SUPERINTENDENCIA NACIONAL  
DE LOS REGISTROS PÚBLICOS

ZONA REGISTRAL N° IX - SEDE LIMA  
OFICINA REGISTRAL LIMA  
N° Partida: 40986049

INSCRIPCIÓN DE REGISTRO DE PREDIOS  
PROLONGACION JIRON CUSCO N° 1013  
URBANTAZACION PANDO  
DISTRITO DE SAN MIGUEL

REGISTRO DE PROPIEDAD INMUEBLE  
RUBRO : DESCRIPCION DEL INMUEBLE  
E000002

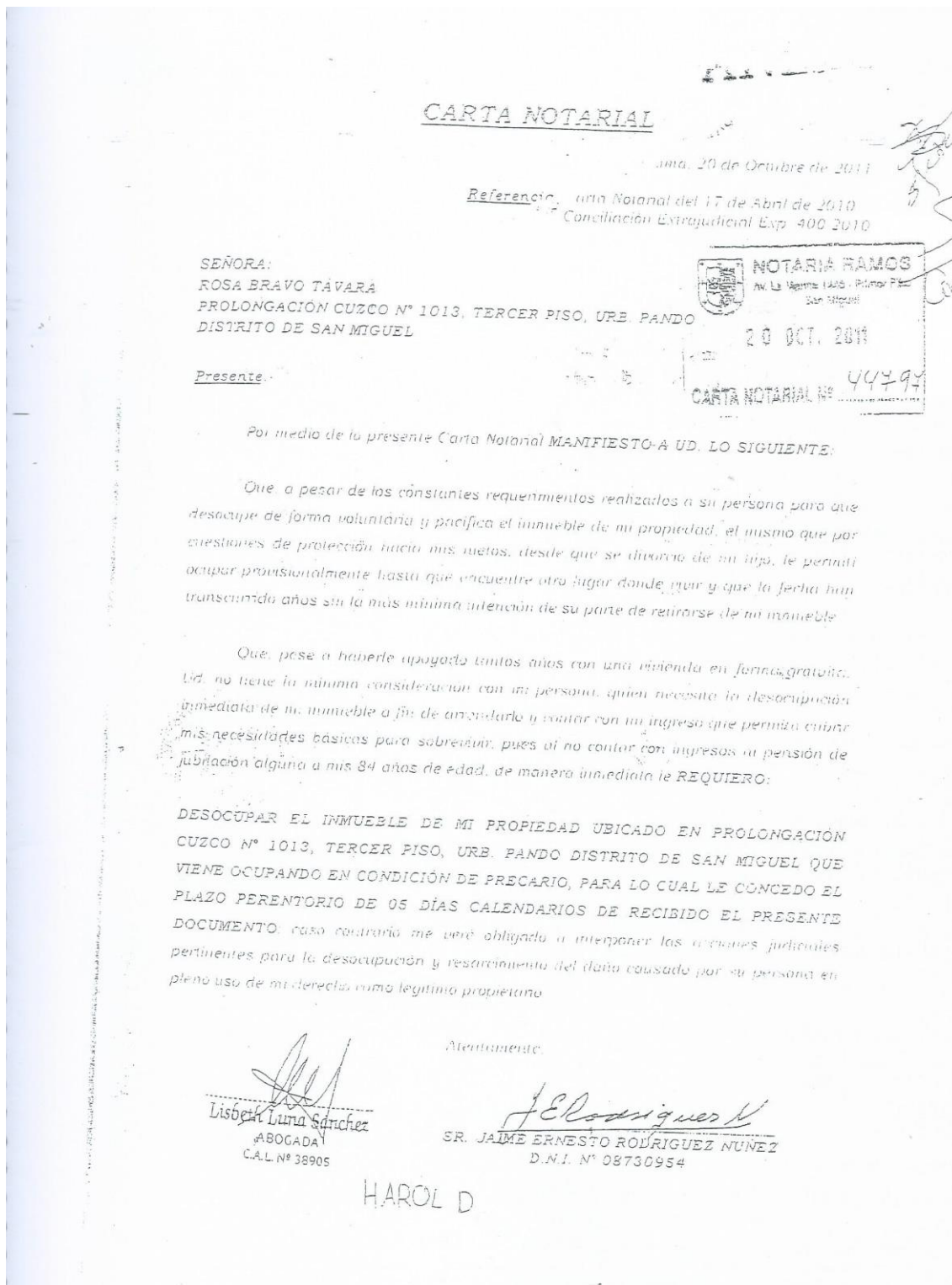
NUMERACION. - El inmueble inscrito en esta partida tiene la siguiente numeración municipal: PROLONGACION Jr. CUSCO N° 1013 (Puerta Principal). Así consta del certificado de numeración N° 081-2011-SGRC/GDU/MDSM de fecha 12 de Marzo de 2012 expedido por la municipalidad de San Miguel. Presentación y Derechos: El título fue presentado el 21/03/2012 a las 12:14:27 PM horas bajo el N° 2012-00264442 del Tomo Diario 0492 Derechos cobrados S/ 70.00 nuevos soles con Recibo(s) Número(s) 00000778-02 0906-189-M.- Lima, 09 de Marzo de 2012.

*[Signature]*  
JULIO CAYCHO FIGUEROA  
Registrador Público (e)  
Zona Registral N° IX - Sede Lima

**Copia Certificada**  
**No hay Títulos Suspendidos y/o Pendientes de Inscripción**  
Hora : 8:00 AM

*[Signature]*  
SOLISTRO DAVID MENDOZA ASU  
CERTIFICADOR  
Zona Registral N° IX - Sede

1.9 FOTOCOPIA DE LA CARTA NOTARIAL





## 1.10 FOTOCOPIA DEL ACTA DE CONCILIACIÓN EXTRAJUDICIAL

**"Ortiz Leiva"**

Registro de Actas de este Centro de Conciliación

Autorizado por el Ministerio de Justicia  
R. D. N° 831-2007-JUS/DNJ-DCMA

SOSIMO ORTIZ LEIVA  
Secretario General

**CENTRO DE CONCILIACIÓN "ORTIZ LEIVA"**

Autorizado su funcionamiento por  
Resolución Directoral N° 831-2007-JUS/DNJ-CDMA  
Dirección: Jr. Lampa N° 1052, Of. 1, 2do. Piso,  
Cercado de Lima, Telef.: 3475219

07 NOV. 2010

Exp. N° 400-2010

ACTA DE CONCILIACIÓN N° 411-2010

En la ciudad de Lima, Cercado de Lima, siendo las 11:00 a.m. del día miércoles 20 del mes de octubre del año 2010, ante mí Sósimo Ortiz Leiva, identificado con D.N.I. N° 08141387, en mi calidad de Conciliador Extrajudicial debidamente autorizado por el Ministerio de Justicia con Registro N° 16148 y registro de especialidad en Asuntos de Carácter Familiar N° 434, se presentaron con el objeto que les asista en la solución de su conflicto, la parte solicitante don JAIME ERNESTO RODRIGUEZ NUÑEZ, identificado con DNI N° 08730954, con domicilio en Prolongación Cusco N° 1013, Urb. Pando, Distrito de San Miguel, Provincia y Departamento de Lima; y, la parte invitada doña ROSA JESUS BRAVO TAVARA, identificada con DNI N° 07970709, con domicilio en Prolongación Cusco N° 1013, Tercer Piso, Urb. Pando, Distrito de San Miguel, Provincia y Departamento de Lima.

Iniciada la Audiencia de Conciliación se procedió a informar a las partes sobre el procedimiento de conciliación, su naturaleza, características, fines y ventajas. Asimismo, se señaló a las partes las normas de conducta que deberán observar.

**HECHOS EXPUESTOS EN LA SOLICITUD:**

Los hechos de la controversia del solicitante se encuentran contenidos en la solicitud de conciliación que se adjunta a la presente Acta y la que forma parte integrante del mismo.

**DESCRIPCIÓN DE LA CONTROVERSIA:**

El solicitante don JAIME ERNESTO RODRIGUEZ NUÑEZ, en su calidad de propietario, pide a la invitada doña ROSA JESUS BRAVO TAVARA, en su calidad de ocupante, el Desalojo por Ocupación Precaria, del inmueble ubicado en Prolongación Cusco N° 1013, Tercer Piso, Urb. Pando, Distrito de San Miguel, Provincia y Departamento de Lima.

**POSICION DE LA INVITADA** doña ROSA JESUS BRAVO TAVARA:

- Ella ha construido conjuntamente con su ex esposo, hijo del solicitante, el inmueble del tercer piso materia de la conciliación.
- Ella vive en el inmueble con sus dos hijos que son nietos del solicitante.
- Ella podrá desocupar el inmueble, siempre y cuando le devuelva el solicitante la suma de US \$ 20,000.00 dólares americanos, que ha invertido en la construcción del tercer piso.

**POSICION DEL SOLICITANTE** don JAIME ERNESTO RODRIGUEZ NUÑEZ:

- La invitada ha construido el inmueble del tercer piso en un bien ajeno.

**FALTA DE ACUERDO:**

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

=====

Dirección: Jr. Lampa N° 1052, Of. 1, 2do. Piso, Lima.- Telf. N° 3475219

E. Rodríguez Nuñez  
 DNI 08730954  
 ABOGADO  
 SOSIMO ORTIZ LEIVA  
 Reg. N° 21211  
 Colegio de Abogados de Lima  
 ABOGADO  
 SOSIMO ORTIZ LEIVA  
 Reg. N° 16148  
 Conciliador Extrajudicial

DIRECCIÓN  
 SOSIMO ORTIZ LEIVA  
 SECRETARIO GENERAL

AVEVA

Centro de Conciliación  
"Ortiz Leiva"

Autorizado por el Ministerio de Justicia  
- R. D. N° 831-2007-JUS/DNJ-DCMA

que se presenta es copia fiel del original de  
Acta N° 411-2010 que se encuentra en el  
Registro de Actas de este Centro de Conciliación

SOSIMO ORTIZ LEIVA  
Secretario General



Leído el texto los conciliantes manifiestan su conformidad con el mismo, siendo las 11:45 a.m.  
del día miércoles 20 del mes de octubre del año 2010, en señal de lo cual firman la presente  
Acta N° 411-2010, la misma que consta de dos (2) páginas.

Centro de Conciliación "Ortiz Leiva"

SOSIMO ORTIZ LEIVA  
Conciliador Extrajudicial  
Reg. N° 16148



SOSIMO ORTIZ LEIVA  
ABOGADO  
Reg. N° 21211  
Colegio de Abogados de Lima

J. E. Rodríguez Núñez

JAI ME ERNESTO RODRIGUEZ NUNEZ  
(Solicitante)

D.N.I. N° 08730954



R. J. Bravo Távora

ROSA JESUS BRAVO TAVARA  
(Invitada)

D.N.I. N° 04920409



## 1.11 FOTOCOPIA DE LA DEMANDA

ESCRITO N° : 01  
 SUMILLA : DEMANDA DESALOJO POR OCUPANTE PRECARIO

SEÑOR JUEZ DEL JUZGADO CIVIL DE LIMA

JAIME ERNESTO RODRIGUEZ NUÑEZ en representación de la sociedad conyugal conformada por JAIME ERNESTO RODRIGUEZ NUÑEZ y RUTH EMPERATRIZ TORRES DE RODRIGUEZ, identificado con D.N.I. N° 08730954, con domicilio real en Prolongación Cusco N° 1013, Urb. Pando, Distrito de San Miguel, señalando domicilio procesal en la CASILLA N° 22460 DE LA CENTRAL DE NOTIFICACIONES DE LA CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE LIMA SEDE JUZGADOS COMERCIALES; a usted respetuosamente me presento y digo:

I. PETITORIO:

Que interpongo DEMANDA DE DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA con la finalidad que se desocupe el bien inmueble de propiedad del patrimonio autónomo conformado por JAIME ERNESTO RODRIGUEZ NUÑEZ y RUTH EMPERATRIZ TORRES DE RODRIGUEZ el cual represento y se encuentra ubicado en PROLONGACIÓN CUSCO N° 1013, TERCER PISO, URB. PANDO, DISTRITO DE SAN MIGUEL y se les restituya en la posesión del mismo, con expresa condena de costos y costas que generen el presente proceso.

II. DEMANDADA:

Dijo mi pretensión con ROSA BRAVO TÁVARA a quien deberá notificarse en el DOMICILIO ubicado en el inmueble cuyo desalojo se demanda SITO EN PROLONGACIÓN CUSCO N° 1013, TERCER PISO, URB. PANDO, DISTRITO DE SAN MIGUEL.

III. FUNDAMENTO DE HECHO:

Que, EL RECORRENTE Y SU CÓNYUGE LA SRA. RUTH EMPERATRIZ TORRES DE RODRIGUEZ, ADQUIRIERON EL INMUEBLE UBICADO EN PROLONGACIÓN CUSCO N° 1013, URB. PANDO, DISTRITO DE SAN MIGUEL

02 MAR 2012  
 MOQUELLO CIVIL DE LIMA  
 RECORRIDO

POR CONTRATO DE COMPRA VENTA suscrito con la Pontificia Universidad Católica del Perú, el mismo que se encuentra INSCRITO EN LOS REGISTROS PÚBLICOS DE LIMA Y CALLAO EN LA PARTIDA ELECTRÓNICA N° 40986049.

28  
Desea

2. Que, LA DEMANDADA APROVECHANDO DE LA BUENA FE Y AVANZADA EDAD DE LOS CÓNYUGES PROPIETARIOS viene ocupando el tercer piso del inmueble de propiedad de la sociedad conyugal en forma precaria pues a pesar de los constantes requerimientos para que desocupe el espacio que viene ocupando durante años, ésta hace caso omiso, lo cual viene generando en los propietarios un difícil cuadro de estrés e incomodidad.

3. La DEMANDADA OCUPA EL INMUEBLE CUYO DESALOJO SE DEMANDA SIN QUE LE ASISTA DERECHO ALGUNO PUES LA SOCIEDAD CONYUGAL ES LA LEGÍTIMA PROPIETARIA y nunca han suscrito con la demandada contrato de compra venta o de alquiler, es decir no cuenta con título alguno, no hay relación jurídica entre los demandantes (propietarios) y la posesionaria (demandada) lo que da lugar a su posesión ilegítima; por el contrario ella VIENE CAUSANDO UN GRAVE PERJUICIO ECONÓMICO PORQUE PERMANECE EN EL INMUEBLE SIN PAGAR SUMA ALGUNA POR DICHO CONCEPTO E IMPIDE ALQUILAR EL PISO QUE OCUPA, por tanto su ocupación tiene la calidad de precaria en virtud a que no cuenta con título alguno que acredite su estancia en propiedad privada de los demandantes.

4. DESDE QUE SE INICIÓ SU OCUPACIÓN PRECARIA SE LE HA HECHO SABER EN DIVERSAS OPORTUNIDADES QUE LOS PROPIETARIOS CON DERECHOS LEGALMENTE INSCRITOS SOBRE EL INMUEBLE MATERIA DE LITIS SON EL RECURRENTE Y SU CÓNYUGE; sin embargo, ha hecho caso omiso a dichos requerimientos de restitución de la posesión del bien inmueble.

5. Sí, ANTES NO SE ACCIONÓ JUDICIALMENTE FUE POR FALTA DE RECURSOS ECONÓMICOS PARA AFRONTAR LOS GASTOS QUE DEMANDA UN PROCESO JUDICIAL Y PORQUE LO PRIMORDIAL ERA RESTABLECER LA SALUD DEL RECURRENTE, quien debido a la negativa de la demandada de desocupar el inmueble sufrió un grave cuadro de estrés. Pero ya es hora de recuperar el bien de la sociedad conyugal para que disfruten de sus derechos inherentes a su propiedad como la potestad de alquilarlo para que puedan solventar sus gastos de primera necesidad pues en el caso del recurrente a sus 84 años de edad no cuenta con un sueldo, ni pensión de jubilación, ni seguro por salud que le ayude a solventar sus gastos.

Que, la POSESIÓN INDEBIDA DEL INMUEBLE MATERIA DE LITIS CON CONOCIMIENTO PLENO DE LA DEMANDADA DE SU POSESIÓN ILEGÍTIMA desde el inicio de su ocupación VIENE CAUSANDO UNA SERIE DE DAÑOS Y PERJUICIOS que se pretende sean resarcidos en su oportunidad.

Siendo que LES ASISTE SU LEGÍTIMO DERECHO COMO PROPIETARIOS Y EN RAZÓN QUE NECESITAN EJERCER SU DERECHO DE GOCE Y DISFRUTE RESPECTO DE SU BIEN INMUEBLE Y ESTANDO A QUE LA DEMANDADA DESCONOCE LA LEGÍTIMA PROPIEDAD DE LA SOCIEDAD CONYUGAL ES QUE SE INTERPONE LA PRESENTE ACCIÓN LA CUAL PERMITIRÁ RESTITUIR LA POSESIÓN DEL INMUEBLE QUE LA DEMANDADA VIENE OCUPANDO DE MANERA PRECARIA.

IV FUNDAMENTO JURIDICO:

Fundamento mi demanda en las siguientes normas legales:

Constitución Política del Perú:

Art. 70 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 (...)

Código Civil:

Art. 911° Posesión precaria La posesión precaria es la que se ejerce sin título alguno o cuando el que se tenía ha fenecido.

Art. 923 Definición de propiedad La propiedad es el poder jurídico que permite usar, disfrutar, disponer y reivindicar un bien (...)

Código Procesal Civil:

Art. 65° Representación procesal del patrimonio autónomo

Arts 424° y 425°

Art. 546° Inciso 4 y 7 Procedencia: Se tramitan en proceso sumarísimo los siguientes asuntos contenciosos : (...) desalojo (...)

Art. 586° Sujetos activo y pasivo en el desalojo

- Art. 592° Requerimiento  
Art. 593° Lanzamiento

19  
Bicor

V. VIA PROCEDIMENTAL:

La presente demanda se tramitará por la vía del PROCESO SUMARÍSIMO, de conformidad con lo que dispone el Art. 546° numeral 4 así como el Art. 585° del C.P.C.

VI. MEDIOS PROBATORIOS:

Ofrezco los siguientes medios probatorios:

1. Copia literal de la inscripción en los Registros Públicos de Lima y Callao del bien inmueble materia de litis donde consta que la sociedad conyugal es propietaria de dicho inmueble.
2. Carta Notarial cursada por el recurrente a la demandada que demuestra la voluntad de recuperar el bien de la sociedad conyugal llegando a un acuerdo pacífico asimismo demuestra que el bien se encuentra en posesión de la demandada.
3. Acta de conciliación que demuestra la falta de voluntad de la demandada para llegar a un acuerdo conciliatorio.
4. Certificado médico del recurrente que demuestra que viene sufriendo un cuadro de trastorno depresivo y debe evitar situaciones de estrés y conflictos que podrían perjudicar su salud y alterar su tratamiento.

VII. ANEXOS:

Ajuntó como recaudos de la demanda, lo siguiente:

- 1A. Copia literal de la inscripción en Registros Públicos de Lima y Callao del bien inmueble.
- 1B. Original de la Carta Notarial cursada a la demandada
- 1C. Copia certificada del acta de conciliación.
- 1D. Original del certificado médico del recurrente.
- 1E. Copia simple de mi D.N.I. y la Resolución Jefatural N° 060-2003-JEF/RENEC que señala la existencia de un error en la emisión de D.N.I. anteriores a la fecha de expedición de la señalada resolución respecto de personas que habían realizado el trámite contando con más de 60 años de edad como en el caso del demandante quien a la fecha de emisión de su D.N.I. el 12 de Agosto de 2002 contaba con 74 años de edad; sin embargo obtuvo su D.N.I. con fecha de caducidad, cuando en realidad dicho documento tenía vigencia indefinida y su titular no tiene la obligación de renovarlo según lo dispuesto por dicha resolución el D.N.I. del demandante tiene pleno valor para todo tipo de trámite que realice su titular.
- 1H. Papeleta de habilitación de la abogada patrocinante.

POR TANTO:

A Ud. Señor Juez, solicito admitir la presente demanda, darle el trámite que a su naturaleza corresponde y declararla **FUNDADA** oportunamente en todos sus extremos.

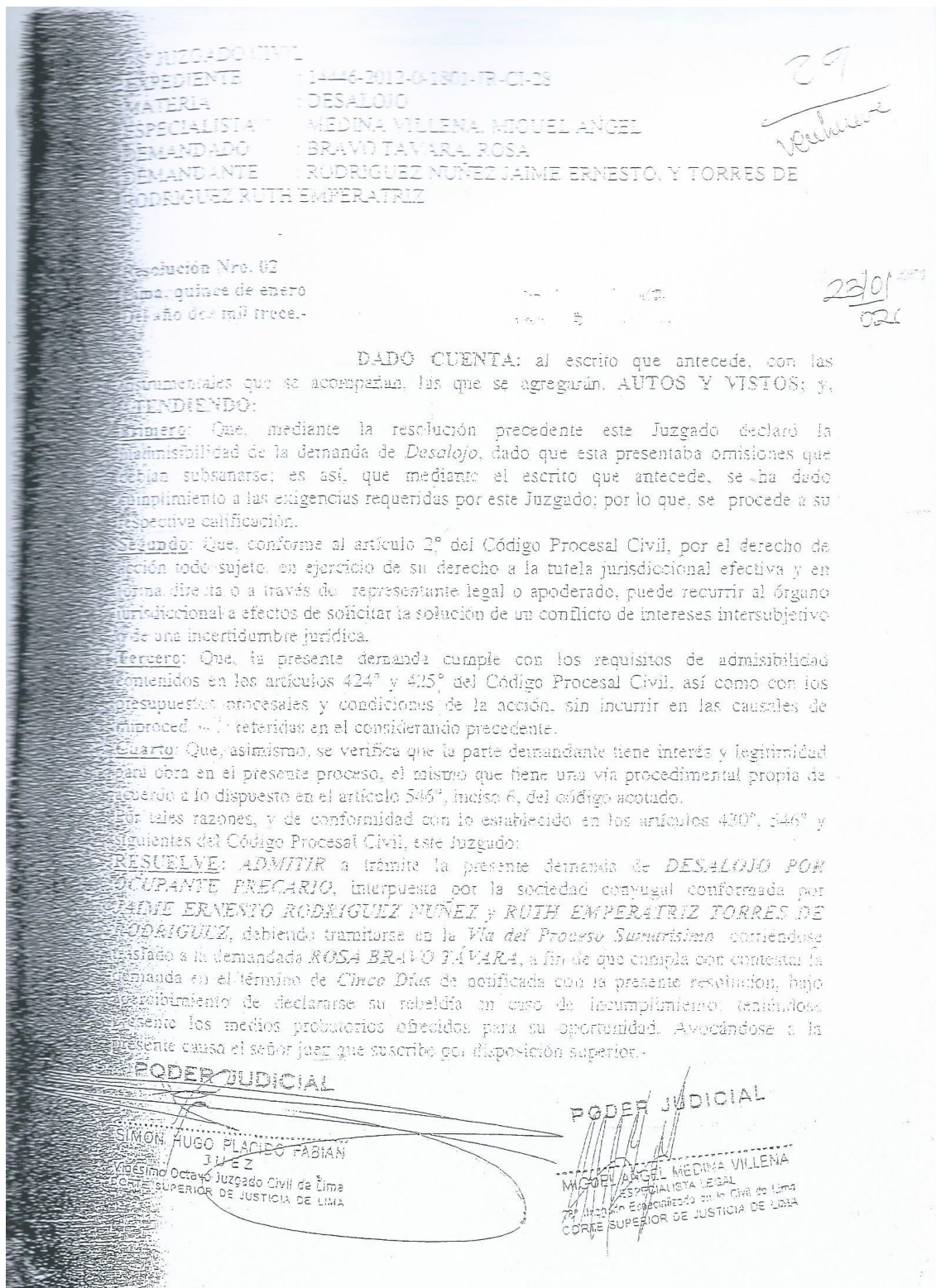
PRIMER OTROSI DIGO: Que, de conformidad con lo dispuesto en el art. 80° del C.P.C., delego a la Abogada que autoriza el presente escrito D<sup>RA</sup>. LISBETH LUNA SÁNCHEZ IDENTIFICADA CON REGISTRO CAL N° 38905, las facultades generales de la representación contenidas en el Art. 74° del C.P.C. para que ejerza mi defensa en el presente proceso. Para tal efecto, ratifico mi dirección domiciliaria y dejo presente que mi domicilio procesal es el indicado según consta en la presente demanda. Así mismo, declaro estar instruido de la delegación que otorgo y de sus alcances.

Lima, 31 de Julio de 2012

  
Lisbeth Luna Sánchez  
ABOGADA  
C.A.L. N° 38905

  
SR. JAIME ERNESTO RODRÍGUEZ NUÑEZ  
D.N.I. N° 08730954

**1.12 FOTOCOPIA DEL AUTO ADMISORIO DE LA DEMANDA**



**1.13 FOTOCOPIA DE LA CONTESTACION DE LA DEMANDA**



Exp: 14446 - 2012  
 Esp: Medina  
 Escrito No. 1  
 Cuaderno Principal.  
 Sumilla: Contestación de Demanda

01 h. *Arribado*

28 JUZGADO CIVIL DE LIMA.

ROSA BRAVO TAVARA; debidamente identificado con DNI No. 07970709, de nacionalidad peruana, de ocupación empresaria, señalando domicilio real en la Prolongación Cuzco No. 1013, Tercer Piso, Urbanización Pando, Distrito de San Miguel, Provincia y Departamento de Lima y señalando en este proceso judicial mi DOMICILIO PROCESAL EN LA CASILLA No. 22082 DE LA CENTRAL DE NOTIFICACIONES DEL PODER JUDICIAL (SEDE DE LOS JUZGADOS COMERCIALES EN EL DISTRITO DE MIRAFLORES) ante Ustedes me presento para manifestar respetuosamente lo siguiente:

PRIMER OTROSI DIGO: Que, interponemos excepción de oscuridad en la forma de postulación de la demanda ya que los demandantes mencionan este supuesto como uno de los fundamentos principales el perjuicio patrimonial que presuntamente le estamos causando; lo que resulta ambiguo porque en una pretensión de desalojo LO UNICO QUE DEBE ANALIZARSE ES SI EXISTE O NO TITULO QUE ACREDITE EL DERECHO DEL POSEEDOR PARA OCUPAR EL PREDIO; en consecuencia la postulación de la pretensión basada en un presunto perjuicio patrimonial resulta improcedente y debe ampararse nuestra excepción procesal conforme a ley.

POR TANTO:

solicitamos se tenga presente lo expuesto y se declare fundada nuestra excepción de oscuridad o ambigüedad de la demanda; debiendo declarar improcedente la demanda y ordenar su archivamiento, con expresa condena de costos y costas procesales conforme a ley.

SEGUNDO OTROSI DIGO: QUE, TENIENDO EN CONSIDERACION QUE LA EXCEPCION PROCESAL DEBE RESOLVERSE A NUESTRO FAVOR ARCHIVANDOSE EN FORMA DEFINITIVA EL PRESENTE PROCESO JUDICIAL; YA QUE LA PRETENSION DESCRITA EN LA DEMANDA HA DEBIDO POSTULARSE ANTE VUESTRA JUDICATURA CONFORME A LO ESTIPULADO EN LA LEY.

No obstante cumplimos con CONTESTAR dentro del plazo legal señalado en la ley; la presente demanda NEGÁNDOLA Y CONTRADIÉNDOLA EN TODOS SUS EXTREMOS; debiendo ser

desestimada y ser declarada INFUNDADA DE PLANO EN TODOS SUS EXTREMOS Y FUNDADA EN TODOS SUS EXTREMOS LA CONTESTACION con expresa condena de costos y costas procesales a mi favor de acuerdo los fundamentos de hecho y derecho siguientes:

59  
*[Handwritten signature]*

I. FUNDAMENTOS DE HECHO DE LA CONTESTACION.

Que, amparamos la presente contestación de demanda de desalojo (proceso sumarisimo) por supuesta ocupación precaria conforme a los fundamentos de hecho y derecho siguientes:

1. Vuestra Judicatura deberá considerar que los demandantes son los abuelos de mis hijos, motivo por el cual existe una relación familiar de consanguinidad; que viene hacer la causal del vinculo que ha originado que tengamos tratativas, acuerdos y ejecución de estos acuerdos en la realidad fáctica, los cuales se han realizado existiendo una relación familiar consanguinea con los demandantes.

2. Negamos totalmente que nos hayamos aprovechado y actuado sin consentimiento de los demandantes en la posesión que venimos ejerciendo en el tercer piso del inmueble ubicado en Prolongación Cuzco No, 1013, Tercer Piso, Urbanización Pando, Distrito de San Miguel, Provincia y Departamento de Lima; NO EXISTIENDO NINGUN RECLAMO O REQUERIMIENTO DE LOS DEMANDANTES, NO EXISTE NINGUN MEDIO PROBATORIO DE LOS DEMANDANTES QUE ACREDITE QUE NOS HAYAN RELIZADO REQUERIMIENTO EXTRA JUDICIAL FORMAL AL RESPECTO; LO CUAL ACREDITA LA MALA FE DE LOS DEMANDANTES AL ASEVERAR HECHOS QUE NO PUEDEN ACREDITAR CON NINGUN MEDIO PROBATORIO DOCUMENTARIO.

Por el contrario tenemos plena autorización a ejercer la posesión del tercer piso en el inmueble como lo acreditamos con la TRANSACCION DE FECHA CIERTA 17 de Febrero del 2005 COMO CONSTA ANTE LA NOTARIA ROCIO CALMET FRITZ MOMENTO DESDE EL QUE HEMOS PROCEDIDO A EJERCER LA POSESION DEL TERCER PISO.

YA QUE INCLUSO EN EL MENCIONAD DOCUMENTO SE MENCIONA EN FORMA EXPRESA QUE LOS AIRES DEL TERCER PISO FUERON CEDIDOS POR LOS DEMANDANTES A FAVOR DE SU HIJO JUAN CARLOS RODRIGUEZ TORRES QUIEN A SU VEZ CEDIA LA POSESION A FAVOR DE MIS HUOS MENORES DE EDAD; MOTIVIO POR EL CUAL, EJERCEMOS LA POSESION DE DICHO AIRES

60  
 J. Santos

PROCEDIENDO A ELLO, EN FORMA PACIFICA, DE BUENA FE, OCUPANDOLO EN FORMA CONSTANTE DESDE AQUEL MOMENTO, MOTIVO POR EL CUAL, PROCEDIMOS A REALIZAR LA CONSTRUCCION INTEGRAL DE UN DEPARTAMENTO EN LOS AIRES DEL TERCER PISO.

Como prueba evidente y fehaciente de ello, es que procedimos a la construcción de un departamento en el mencionado tercer piso que nos autorizaron, en la Transacción de fecha 17 de Febrero del 2005 es decir que actuamos con "animus domini" en virtud al acuerdo contractual de transacción, acreditando plena buena fe en nuestra conducta; motivo por el cual construimos un departamento plenamente implementado con los respectivos acabados arquitectónicos.

Resulta plenamente increíble y malicioso de los demandante -afirmen que no tenían conocimiento de que ejercíamos la posesión del tercer piso; si ello, hubiera sido cierto, LOS DEMANDANTES EN EL MOMENTO DE LA CONSTRUCCION DEL DEPARTAMENTO EN TODO EL TERCER PISO HUBIERAN RECLAMADO EN SU OPORTUNIDAD, LO CUAL NO REALIZARON, ORIGINANDOSE DE ESTA FORMA UN CONSENTIMIENTO TACITO DE LOS DEMANDANTES, CONVALIDANDO LA TRANSACCION CELEBRADA CON SU HIJO JUAN CARLOS RODRIGUEZ TORRES, YA QUE AL FINAL LOS BENEFICIARIOS SON MIS HIJOS QUE SON NIETOS DE LOS DEMANDANTES.

De esta forma con los medios probatorios y con lo expuesto queda acreditado que SI HA EXISTIDO CONSENTIMIENTO DE NUESTRO EJERCICIO DE LA POSESION CONVALIDANDO LA TRANSACCION, CON LO QUE QUEDA DESVIRTUADO QUE EXISTA MALA FE Y/O APROVECHAMIENTO NUESTRO. YA QUE EL TITULO PARA EJERCER LA POSESION ESTA CREDITADO EN LA VIA FORMAL Y CON LOS HECHOS CONVALIDADOS POR LOS MISMOS DEMANDANTES AL MOMENTO DE PERMITIR QUE CONSTRUYA EN TODO EL TERCER PISO UN DEPARTAMENTO CON TODOS LOS ACABADOS ARQUITECTONICOS FINALIZADOS.

Debe tenerse en consideración que los demandantes siempre ejercieron la posesión del primer piso (donde habitan y/ domicilian) y el segundo piso lo arriendan a terceros; por lo que resulta lógico que no hayan tenido conocimiento alguno de del ejercicio de nuestra posesión y del tenorio contractual que obra en la transacción, ya que mediante ese respaldo documentario

procedimos a realizar la construcción del departamento en el tercer piso del inmueble, al no reclamar y/o requerir en la vía extrajudicial o judicial respecto de dichas obras de construcción desde hace muchos años pasados; lo cual equivale a una convalidación del pacto transaccional celebrado con el hijo de los demandantes Don Juan Carlos Rodríguez Torres.

Vuestra Judicatura debe considerar que venimos ejerciendo la posesión EN FORMA PACIFICA, CONSTANTE EN EL TIEMPO Y DE BUENA FE; lo cual se encuentra plenamente con el Título (transacción con firma legalizadas ante Notario Público) y ratificado con los hechos ocurridos en los que han participado los demandante.

Esta situación actual originada documentariamente y en los hechos desde el año 2005 origina nuestro derecho a solicitar la prescripción adquisitiva del inmueble por ejercer nuestro de poseedores de buena fe conforme a los requisitos que menciona la ley, lo cual, estamos tramitando en la pertinente vía legal conforme lo estipula la ley.

En consecuencia se encuentra plenamente acreditado que no ejercemos ocupación precaria; por lo que debería desestimarse la demanda; en todo caso los demandante deberían solicitar la nulidad de dicho acto jurídico; por que en la realidad ellos convalidaron el acuerdo contractual al permitir la construcción del departamento.

No se encuentra justificado que recién el año 2011 nos envíen una Carta Notarial solicitando la desocupación, más aun cuando ya tenemos el departamento (totalmente construido); o lo que pretenderían es APROPIARSE Y/O BENEFICIARSE CON LA CONSTRUCCION DEL DEPARTAMENTO QUE HEMOS REALIZADO LO CUAL VUESTRA JUDICATURA NO DEBE PERMITIR, YA QUE EL ABUSO DEL DERECHO Y ENRIQUECIMIENTO INDEBIDO NO DEBE SER AMPARADO POR EL FUERO JURISDICCIONAL, CON LO CUAL SE ESTARIA DEMOTRANDO QUE LA TENTATIVA DE APROVECHAMIENTO ES DE LOS DEMANDANTES CON LA POSTULACION DE LA PRESENTE DEMANDA.

RESULTA EVIDENTE QUE LOS DEMANDANTES NO HAN CONSTRUIDO EL DEPARTAMENTO ESTO SE PUEDE ACREDITAR CON LA PARTIDA REGISTRAL DEL INMUEBLE DONDE NO SE APRECIA LA DECLARATORIA DE FABRICA DE NUESTRA CONSTRUCCION, CUYA EXISTENCIA DE NUESTRA

CONSTRUCCION DEBE QUEDAR PLENAMENTE ACREDITADA CON LA INSPECCION QUE DEBE REALIZAR VUESTRA JUDICATURA IN SITU EN EL INMUEBLE.

62  
Desahogado

Existiendo esta situación en la que los demandantes pretenden perjudicarme nos vemos forzados a recurrir ante vuestra Judicatura con la finalidad de que se cumpla con el Principio de legalidad y se evite la vulneración de mis derechos legales fundamentales y por mandato judicial se desestime la pretensión procesal del demandado y se declare INFUNDADA y se ordene el pago de costos y costas procesales a nuestro favor conforme a lo establecido en la ley.

Ante esta situación es que me veo obligado a ejercer mi defensa ante vuestra Judicatura con la finalidad de obtener la tutela jurisdiccional efectiva y evitar que se produzca mayor agravio patrimonial que se nos viene ocasionado; caso contrario tendré que recurrir a la respectiva vía legal.

#### FUNDAMENTOS DE DERECHO

Amplio mi contestación de la presente demanda en los fundamentos de derecho siguientes:

En lo establecido en el artículo 1 del Título Preliminar del Código Procesal Civil, conforme al cual toda persona tiene derecho a la tutela jurisdiccional efectiva para el ejercicio o defensa de sus derechos o intereses, con sujeción a un estricto debido proceso; de esta forma debo tener acceso a la tutela jurisdiccional efectiva en concordancia con la defensa de mis derechos constitucionales.

El Principio de legalidad ha sido vulnerado por el demandante quien dio por resuelto el contrato de facto y procedió a perturbar mi posesión; situación que no podrá ser convalidada por vuestra Judicatura; caso contrario se estaría vulnerando mis derechos constitucionales y tendría que recurrir a la respectiva vía jurisdiccional y obtener la tutela jurisdiccional constitucional efectiva en concordancia con lo dispuesto en reiteradas jurisprudencias expedidas por el poder judicial.

GS  
Sevilla

Que, vuestra Judicatura al momento de resolver el presente proceso judicial con la emisión de la sentencia deberá tener en consideración el concepto jurídico, doctrinario y jurisprudencial del DEBIDO PROCESO el cual es el siguiente:

DEBIDO PROCESO.- Además de la definición que consta en nuestra doctrina nacional; se debe considerar la definición de debido proceso por parte de nuestro Tribunal Constitucional, resulta clara en su Sentencia dictada en el expediente N° 1150-2004-AA/TC (fundamento 6 de la Sentencia expedida por el Tribunal Constitucional).

Debiendo resaltar que constituye además un precedente constitucional vinculante para los órganos jurisdiccionales:

*"6. (...) El Tribunal ha declarado que " El debido proceso esta concebido como el concebido de todas las garantías y normas de orden publico que deban aplicarse en todas los casos y procedimientos existentes en el Derecho" (stc 071-2002-AA/TC, y que "Por virtud de el se garantiza que las personas en las determinación de sus derechos y obligaciones cualquiera que sea su naturaleza (civil, mercantil, penal, laboral, etc), no queden en estado de indefensión"*

*(...)*

*9. Esta sentencia constituye precedente vinculante respecto de los fundamentos 1, 5 y 6 conforme al artículo VII del Código Procesal Constitucional." (énfasis y subrayado nuestro)*

En prejuicio de la definición acogida, el debido proceso es usualmente estudiado en dos dimensiones: (i) sustantiva o material y (ii) adjetiva o formal. Siguiendo Reynaldo Bustamante, las dimensiones que consiste en lo siguiente:

34  
 Serán ciertos

"Hablemos de debido proceso formal, adjetivo o procesal cuando nos referimos al conjunto de reglas procesales de obligatorio cumplimiento, es decir, que rigen el derecho al proceso y el derecho en el proceso. Nos interesa resaltar que el derecho en el proceso importa que "todo sujeto de derecho que participe en un proceso o en un procedimiento, cuenta con un conjunto de derechos esenciales durante su inicio, tramitación y conclusión, incluyendo el respeto por las formas esenciales del procedimiento previamente establecido. Pero este debido proceso, solo será finalista en tanto logre un pronunciamiento justo, pues como bien lo dice el autor comentado "de nada servirá que se hayan respetado las debidas garantías en su tramitación, que los jueces hayan actuado con independencia e imparcialidad, que la decisión se haya emitido en un plazo razonable, si esta no es objetiva y materialmente justa"

Por su parte, nos referimos al debido proceso sustantivo o sustancial cuando advertimos la necesidad de que esas sentencias o decisiones, además de cumplir con los requisitos formales, sean razonables y guarden proporcionalidad con los hechos valorados y el derecho aplicado, asegurando así la vigencia del concepto justicia al resolver el presente conflicto judicial y/o controversia jurisdiccional.

La función interpretativa del juzgador será en consecuencia justa únicamente en tanto evidencia un juicio lógico y razonable, el cual no puede perder de vista la vigencia del Interés público como el mejor mecanismo para arribar a una decisión justa, es decir, la función pública del proceso; donde la función principal del Juzgador es hacer justicia para lograr como finalidad principal la paz social en la nación.

De esta manera tenemos que el iura novit curia, como principio, está ligado al debido proceso en sus dimensiones: la formal, por los límites a su aplicación y, la sustancial, por la finalidad perseguida -la justicia-. Y que vuestra Judicatura por los hechos acontecidos deberán aplicar las medidas correctivas con la finalidad de que no se convalide en esta vía procesal un desalojo por una finalización de contrato que ya había sido desconocido e incumplido de facto por el mismo demandante y que ahora pretende convalidar indebidamente; donde vuestra Judicatura deberá aplicar el principio "iura Novit Curia" y no se vulnere en forma flagrante el

En el proceso judicial otorgándome la tutela jurisdiccional efectiva conforme a lo expuesto en concordancia con la ley.

En los fundamentos legales y reiterada jurisprudencia que menciona que la posesión no es precaria cuando existe título legal para ejercerla, tal como lo menciona los fallos expedidos por la Corte Suprema de Justicia de Lima que tienen efecto vinculante.

El principio mencionado en el Título Preliminar del Código Civil que la ley y nuestro sistema legal no ampara el abuso del derecho y lo jueces deben tomar las medidas respectivas para evitar que se constituya esta vulneración y/o consumación del abuso del derecho.

#### MEDIOS PROBATORIOS

Que acreditamos nuestra contestación de demanda mediante los medios probatorios siguientes:

Copia de la Transacción certificada por la Notaria con fecha 17 de febrero del 2005 que acredita nuestro título posesorio y acredita que no existe precariedad en nuestra ocupación.

Declaración de parte que deberán brindar los demandantes en forma personalísima, conforme a los Pliegos interrogatorios que adjuntaremos en autos.

Declaración Testimonial que deberá brindar Don Juan Carlos Rodríguez Torres con la finalidad de aclarar los hechos que originó nuestra posesión formal, conforme al Pliego que adjuntamos en autos.

Inspección judicial que deberá realizarse en el inmueble para acreditar la existencia de la construcción que hemos realizado en los aires del tercer piso.

En la reiterada jurisprudencia que acredita nuestro derecho a ejercer la posesión y no resulta precedente la demanda de los demandante conforme a ley.

GS  
Sánchez



GC  
F. B. B.

la exhibición que deberá realizar la demandante de los requerimientos que ha realizado los demandantes al momento que realizaba la construcción del departamento en el tercer piso.

ANEXOS

Que adjuntamos como anexos lo siguiente:

1.- Copia de mi DNI.

2.- Copia de la Transacción con firmas legalizadas con fecha 17 de febrero del 2005 que acredita nuestro derecho a ejercer la posesión del inmueble en los aires del tercer piso.

POR TANTO:

suplico se tenga presente lo expuesto y se DECLARE FUNDADA MI CONTESTACION E INFUNDADA LA DEMANDA CON EXPRESA CONDENA DE COSTOS Y COSTAS EN CONCORDANCIA CON LA LEY Y CON LA REITERADA JURISPRUDENCIA NACIONAL.

CUARTO: OTROSI DIGO: Que, adjuntamos copias de ley y cédulas de notificación.

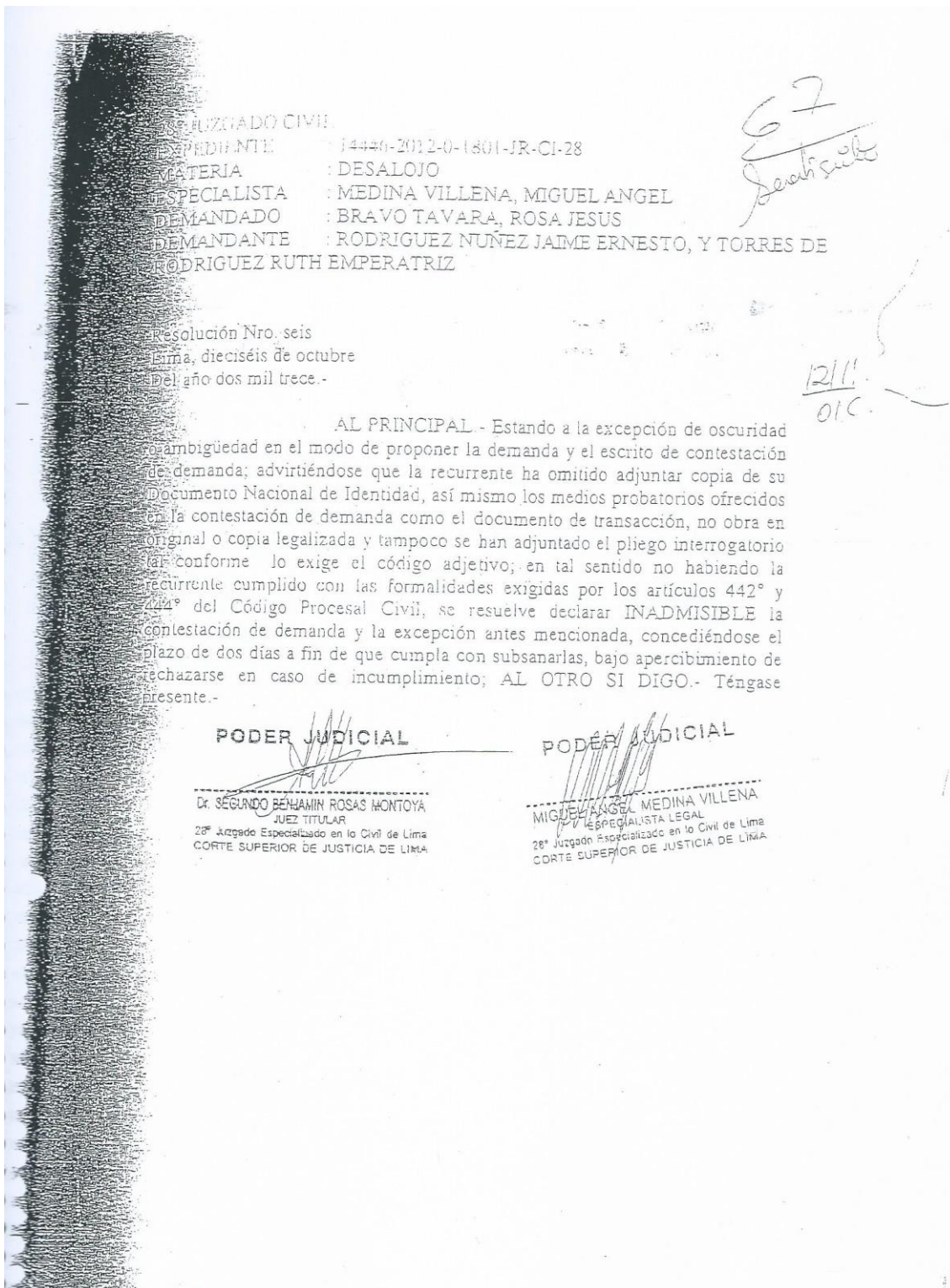
En 30 de Julio del 2013.

*[Handwritten signature]*

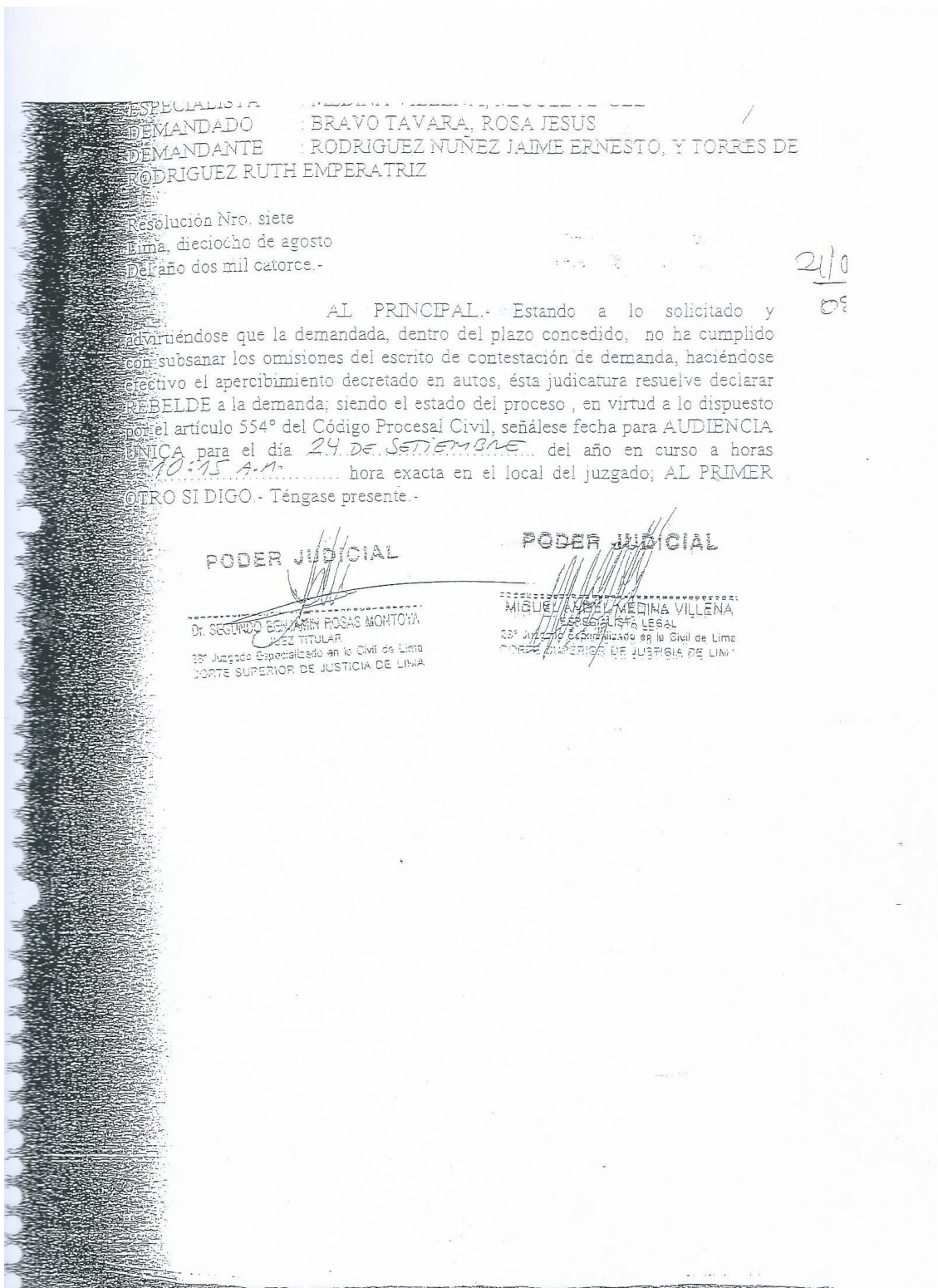
*[Handwritten signature]*

Cal. 10787  
Salvador Soria H.

**1.14 FOTOCOPIA DEL AUTO QUE DECLARA INADMISIBLE LA CONTESTACIÓN DE LA DEMANDA**



1.15 FOTOCOPIA DEL AUTO QUE DECLARA REBELDE A LA DEMANDADA



## 1.16 FOTOCOPIA DE LA AUDIENCIA UNICA

28° JUZGADO CIVIL  
 EXPEDIENTE : 14446-2012-0-1801-JR-CI-28  
 MATERIA : DESALOJO  
 ESPECIALISTA : MEDINA VILLENNA, MIGUEL ANGEL  
 DEMANDADO : BRAVO TAVARA, ROSA JESUS  
 DEMANDANTE : RODRIGUEZ NUÑEZ JAIME ERNESTO, Y TORRES DE  
 RODRIGUEZ RUTH EMPERATRIZ

AUDIENCIA ÚNICA

En Lima, siendo las diez y quince de la mañana del día veinticuatro de setiembre del año dos mil catorce, en el Vigésimo Octavo Juzgado Civil de Lima, que despacha el señor Juez Segundo Benjamín Rosas Montoya, con intervención del Asistente de Juez Renán Martín Quiroz Batory; se realizan los llamados de ley a efectos de llevar a cabo la Audiencia Única programada en autos; se presenta en representación de la sociedad conyugal demandante el señor JAIME ERNESTO RODRIGUEZ NUÑEZ identificado con DNI N° 08730954, asistido por su abogada LISBETH LUNA SANCHEZ con CAL N° 38905; asimismo, se presenta la demandada ROSA JESUS BRAVO TAVARA identificada con DNI N° 07970709, asistida por su abogada ANA MARIA GUTIERREZ CANGAHUALA con CAL N° 18003. Audiencia que, previo juramento de ley, se desarrolla en los siguientes términos:

SANEAMIENTO DEL PROCESO:

RESOLUCION N° 10: No habiéndose propuesto excepciones ni deducido defensas previas, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 465° y 555° del Código Procesal Civil, se declara: SANEADO EL PROCESO por existir una relación jurídica procesal válida, debiendo continuar el mismo según su estado.

FIJACION DE PUNTOS CONTROVERTIDOS:

- 1) Determinar si la demandada viene ocupando en forma precaria el inmueble sito en Prolongación Cusco N° 1013, Tercer Piso, Urb. Pando, distrito de San Miguel.
- 2) Si, como consecuencia de lo anterior, la demandada se encuentra en la obligación de hacer entrega del mismo a la parte demandante.

ADMISIÓN DE MEDIOS PROBATORIOS:DE LA PARTE DEMANDANTE:

DOCUMENTOS: Los referidos en el escrito de demanda de fojas 16-20 y subsanación de fojas 28, y descritos en los numerales 1 al 4 del rubro "Medios Probatorios" y 2A y 2B del rubro "Anexos", respectivamente. Admitanse y téngase presente su mérito al momento de resolver.

DE LA PARTE DEMANDADA:

No se admiten medios probatorios por encontrarse en estado de rebeldía.

En este estado, no habiendo medio probatorio pendiente de actuación, las abogadas de las partes proceden a hacer uso de la palabra; por lo que, de conformidad con lo establecido en el artículo 555° del Código Procesal Civil, este Juzgado declara que los autos se encuentran expeditos para ser sentenciados, reservándose el término de ley.

Con lo que concluye la presente diligencia, quedando debidamente notificados en este acto los comparecientes, quienes proceden a firmar la presente acta en señal de conformidad, luego de que lo hiciera el señor Juez. Lo que doy fe.-

PODER JUDICIAL

Dr. SEGUNDO BENJAMÍN ROSAS MONTOYA

JUEZ CIVIL

28° Juzgado Civil de Lima

Lima, 24 de Septiembre del 2014

Firma del Juez

Lisbeth Luna Sánchez

ABOGADA  
CAL N° 38905

DNI 08730954

## 1.17 FOTOCOPIA DE LA SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA

CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE LIMA  
VIGESIMO OCTAVO JUZGADO CIVIL

*165  
Cortes  
Sección*

EXPEDIENTE N° : 14446-2012

DEMANDANTE : JAIME ERNESTO RODRIGUEZ NÚÑEZ Y OTRA

DEMANDADA : ROSA BRAVO TÁVARA

MATERIA : DESALOJO

RESOLUCIÓN N° : 13

Lima, catorce de setiembre  
del año dos mil dieciséis.-

*28/10  
20*

VISTOS; Resulta de autos que por escrito que corre de fojas 16 a 20, la sociedad conyugal integrada por las personas de Jaime Ernesto Rodríguez Núñez y Ruth Emperatriz Torres de Rodríguez interponen demanda de desalojo por ocupante precario contra la demandada Rosa Bravo Távora, a efecto que ésta última desocupe y le restituyan la posesión del bien inmueble ubicado en Prolongación Cusco N° 1013, Tercer Piso, Urbanización Pando, Distrito de San Miguel, Lima; en razón que tienen la condición de propietarios del predio cuya desocupación pretenden, siendo que la demandada viene poseyendo el bien inmueble en mención, sin título alguno que lo justifique ni tampoco paga renta por tal ocupación. Habiéndosele cursado carta notarial requiriendo la desocupación y, además se le cursó invitación a conciliar a fin de solicitar la desocupación y la devolución del bien sub litis, no obteniendo respuesta positiva. Sustenta su pretensión en el artículo 911° y 923° del Código Civil, y artículos 65°, 424°, 425°, 546°, incisos 4° y 7°, 586°, 592° y 593° del Código Procesal Civil. Admitida a trámite la demanda mediante resolución N° 02 de fecha 15 de Enero del 2013 obrante a fojas 29, corrido traslado por el plazo de ley, y la emplazada mediante escrito obrante de folios 58 a 66, absuelve el trámite de contestación de la demanda, y deduce la excepción de oscuridad y a ambigüedad en el modo de proponer la demanda, medios de defensa que fueron declarados inadmisibles por resolución N° 06 de fecha 17 de octubre del 2013 que corre a fojas 67, concediéndosele el término de dos días a fin de subsanar la omisión incurrida, y dado a que la demandada no cumplió con subsanarlo dentro del plazo

**PODER JUDICIAL**

D. SEGUNDO BENJAMÍN ROSAS MONTOYA  
JUEZ TITULAR

concedido, razón por la cual por resolución N° 07, de fecha 18 de Agosto del 2014 que corre a fojas 72, se declaró la rebeldía de la mencionada demandada, fijándose día y hora para la realización de la audiencia única, acto procesal que tuvo lugar con fecha 24 de Setiembre del año 2014, como fluye del acta de fojas 104, , acto en el cual se actuaron los medios probatorios ofrecidos dentro de la etapa postulatoria, por lo que siendo el estado de los presentes actuados se procede a expedir sentencia; y CONSIDERANDO:

PRIMERO: Que, estando a la pretensión demandada, corresponde al Juzgador dilucidar si la demandada Rosa Bravo Távora, ocupa el bien sub litis sin título que justifique su posesión y si procede la restitución del bien inmueble a los demandantes.

SEGUNDO: Que dada la naturaleza de la pretensión demandada, conlleva a examinar en forma fehaciente la concurrencia del presupuesto contenido en el artículo 911° del Código Civil, el mismo que señala que: "La posesión precaria es la que se ejerce sin título alguno o cuando el que se tenía ha fenecido".

TERCERO: Del petitorio del escrito de demanda se aprecia que los esposos Ernesto Rodríguez Núñez y Ruth Emperatriz Torres de Rodríguez instauran demanda de desalojo por ocupante precario contra la demandada Rosa Bravo Távora, persiguiendo la desocupación y restitución del bien inmueble de su propiedad que se encuentra ubicado en Prolongación Cusco N° 1013, Tercer Piso, Urbanización Pando, Distrito de San Miguel, Lima, invocando como argumento que la ocupación que ostenta la emplazada tienen carácter de precaria, por cuanto carecen de título y no paga renta por tal ocupación;

CUARTO: Que, al respecto, debe tenerse presente que, para que proceda amparar la pretensión de desalojo por ocupación precaria debe acreditarse única y exclusivamente: 1) El derecho de propietario que invoca el demandante, y 2) la posesión sin título alguno o fenecido éste, por la parte demandada. Asimismo, para la desestimación de la acción instaurada debe alegar y acreditar la parte demandada la no configuración de alguno o todos los referidos presupuestos que establece el proceso de desalojo por ocupante precario, es decir debe probar

PODER JUDICIAL

DR. SEGUNDO BENJAMIN ROSAS MONTOYA  
JUEZ TITULAR  
1ª Juzgado Especializado en lo Civil de Lima  
CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE LIMA

tener título vigente que justifique la posesión que ejerce sobre el bien que posee, toda vez que en el proceso de desalojo por ocupante precario, el poseedor tiene la carga de la prueba de la existencia de un título que justifique su posesión;

QUINTO: En el presente caso, los demandantes con la Copia Literal de Dominio que obra de folios 07 a 08, y que no ha sido materia de objeción alguna por la parte demandada, además de no haber negado tal condición, acreditan de modo fehaciente la condición de titulares del bien materia de litis aludido en su escrito de demanda, ubicado en Prolongación Cusco N° 1013, Tercer Piso, Urbanización Pando, Distrito de San Miguel, Lima, por lo tanto se ha dado la primera premisa contenida en el acápite primero del cuarto considerando de la presente resolución;

SEXTO: Que, si bien ello es así, sin embargo, la ocupante demandada en la audiencia de conciliación extrajudicial llevada a cabo con fecha 20 de Octubre del 2010, a que se contrae el Acta N° 411-2010 que corre a fojas 08, se estableció la posición de la invitada demandada, haber construido en unión con su esposo Juan Carlos Rodríguez Torres, (hijo de los demandantes), los aires del tercer piso que ahora ocupa conjuntamente con los hijos habidos dentro del matrimonio siendo la inversión efectuada ascendente a la suma de US \$/. 20,000.00.

Tal posición no fue negada por el ahora demandante Jaime Ernesto Rodríguez Núñez, sino que solo hizo la acotación de que tal construcción lo efectuó en el tercer piso que resultaba ajeno para la ahora ocupante de tal área de terreno;

SETIMO: Que, por consiguiente, en atención a la premisa precedente es de deducir que el área de terreno donde fue construido el tercer piso que es ocupado por la demandada, fue el hogar conyugal de la sociedad conyugal Rodríguez – Bravo, siendo producto de la sociedad conyugal los dos hijos, quienes vienen a ser nietos de los accionantes.

Al respecto, la posesión ejercida por los nietos menores de edad de los demandantes, en compañía de su señora madre, aun cuando se encuentra separada del esposo desde el mes de setiembre del año 2002, con quien edifico la propiedad donde tiene establecido su hogar, tal como aparece de la documental no objetada que corre a fojas 55, nunca va ha ser una posesión precaria, pues su título posesorio es justamente la calidad de nietos de los accionantes y que de

PODER JUDICIAL

DR. SEGUNDO BENJAMIN ROSAS MONTOYA  
JUEZ TITULAR

obtenerse el desalojo de la madre, que ejerce la tenencia del menor, se estaría obteniendo de forma indirecta al desalojo del nieto de quien no tiene la calidad de precario, si se tiene en cuenta que la fábrica de lo construido en el tercer piso le pertenecería a la sociedad conyugal Rodríguez – Bravo.

OCTAVO: Que, al caso sub materia resulta de aplicación los alcances de la Resolución Casatoria recaída en la causa N° 2884-2003, que señala: "La precariedad en el uso de bienes inmuebles no se determina únicamente por la carencia de título de propiedad, arrendamiento u otro semejante, sino que debe ser entendida como la ausencia absoluta de cualquier circunstancia, que permita advertir la legitimidad de la posesión que ostenta el ocupante"; por lo que en atención a las premisas precedentes, cabe concluir que en el caso sub materia, no se da la figura jurídica que se encuentra regulada por el artículo 911° del Código Civil;

NOVENO: En el caso sub materia debe tenerse en cuenta además que el mismo hecho de que la demandada ocupa el tercer piso del predio sub litis, donde en los aires efectuó la construcción del predio cuyo desalojo se pretende, hecho no negado por los demandantes, sino que los reconoce, consecuentemente tal ocupación que ostenta se encuentra justificada, siendo aplicable los efectos de la Casación mencionada precedentemente; Fundamentos por los cuales:

FALLO:


DECLARANDO infundada la demanda de desalojo por ocupación precaria planteada mediante escrito que corre de fojas 16 a 20, subsanada por recurso obrante a fojas 28, con costas, y costos.-

PODER JUDICIAL

DR. SEGUNDO BENJAMIN ROSAS MONTOYA  
JUEZ TITULAR  
2º Juzgado Especializado en lo Civil de Lima  
CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE LIMA



## 1.18 FOTOCOPIA DE LA SENTENCIA DE SEGUNDA INSTANCIA

  
**PODER JUDICIAL DEL PERÚ**  
 QUINTA SALA CIVIL

*Quinta Sala Civil*

EXPEDIENTE N° 14446-2012-0  
 RESOLUCIÓN N° 3  
 Lima, 21 de noviembre de 2017.

**VISTOS:** Interviniendo como ponente la Señora Juez Superior Bustamante Oyague; y, **CONSIDERANDO:**

**PRIMERO:** Viene en grado la Resolución N° 13 (Sentencia), de fecha 14 de setiembre del 2016 (Fs 145 a 148) que declara infundada la demanda de desalojo por ocupante precaria.

**SEGUNDO:** Jaime Ernesto Rodríguez Núñez y otra, en su escrito de apelación (Fs 156 a 161), señala básicamente como agravios de apelación lo siguiente:

1. En el presente proceso la demandada no ha acreditado tener título vigente que justifique la posesión que ejerce sobre el bien, no obstante que tiene la carga de la prueba, siendo que refiere tener posesión por haber realizado mejoras, por las construcciones realizadas dentro del inmueble. Además, el *A quo* no considerado que aun son propietarios y que no ha concedido mas que la posesión del bien tanto años por el solo hecho de tener familiaridad, por lo que, habiendo vivido tanto tiempo se requiere la entrega del bien para realizar construcción y en el futuro alquilar y usufructuar.
2. El hecho de que en la conciliación la posesión no fuera negada, no puede legitimar una posesión indefinida frente a su derecho de propiedad que ostentan, y, si bien es cierto se autorizó una posesión esta fue de manera transitoria y ni siquiera formalizada legal y formalmente; máxime, si dicha titularidad para su debida formalización requiere expresamente la autorización en forma solemne y con autorización expresa de los demandantes. Además, la unión conyugal de la familia Rodríguez - Bravo, no puede afectar su derecho de propiedad, siendo un tema familiar de la demandada que no incumbe a su propiedad dentro de la sociedad conyugal.
3. Los recurrentes somos titulares del bien inmueble y no hay ningún acto que se oponga a su derecho de propiedad, dado que simplemente la demanda acredita su precariedad, la construcción no puede dar derecho a perennizarse dentro de su propiedad, dado que tampoco ha acreditado justo título respecto del bien reclamado. La posesión inicialmente consentida no puede perennizar la posesión, dado que se le ha requerido no solo por carta notarial de fecha 20 de octubre de 2011 con el cual se le requirió desocupe en el plazo de 5 días, aunado ello también mediante Conciliación Extrajudicial con lo que se cumplió con requerir la desocupación del bien inmueble dada su condición precaria.
4. No obstante no haberse admitido medios probatorios por encontrarse en estado de rebeldía, el *A quo* en el séptimo considerando considera el documento de fs 55 que trata de la transacción extrajudicial de fecha 10 de febrero de 2005, la cual es solo una copia simple y que no fue incorporada como medio probatorio por haberse declarado en rebeldía de la demandada, siendo además que no han participado en forma alguna autorizando dicha transacción, no obstante ello se ha valorado como medio probatorio en la sentencia, por lo que deviene en nulidad por considerar dicha sentencia.

**TERCERO:** Que, el recurso de apelación tiene por objeto que el órgano jurisdiccional superior examine, a solicitud de parte o tercero legitimado la resolución que le produzca agravio, con el propósito que sea anulado o revocado, total o parcialmente, para lo cual quien interpone la apelación debe fundamentarla, indicando el error de hecho o de derecho incurrido en la resolución, precisando la naturaleza del agravio y sustentando su pretensión impugnatoria, conforme lo prevén los artículos 364° y 366° del Código Procesal Civil.

**CUARTO:** Del escrito de demanda (Fs 16 a 20), los recurrentes solicitan la desocupación del bien inmueble de propiedad del patrimonio autónomo conformado por los demandantes ubicado en Prolongación Cusco N.º 1013, Tercer Piso, Urbanización Pando, Distrito de San Miguel y se les restituya en la posesión del mismo, con expresa condena de costos y costas que generen en presente proceso.

**QUINTO:** Que, para el proceso de desalojo por ocupación precaria, es necesario el cumplimiento de dos (02) requisitos: Primero, que la parte demandante acredite su derecho de propiedad, de ser el caso, respecto del inmueble *sub litis*, o en su defecto, tener derecho a la restitución del bien, conforme a lo establecido en el artículo 586º del Código Procesal Civil; y, segundo, que la parte demandada no tenga título idóneo que justifique la posesión que ejerce sobre el inmueble materia de controversia.

En ese sentido, el conflicto de intereses está configurado, por un lado, en el interés de la parte demandante a que se le restituya el bien; y, por otro lado, en el interés de la parte demandada, de no ser despojada de la posesión del mismo bien, hecho que dependerá, si esta tiene o no la condición de precario, esto es, ejercer la posesión sin título alguno o cuando el que se tenía ha fenecido, de conformidad con el artículo 911 del Código Civil<sup>1</sup>.

**SEXTO:** El examen de dichos presupuestos debe hacerse en forma correlativa y progresiva, es decir, en principio, se analizará si la parte demandante tiene o no un título que acredite su derecho de propiedad (de ser el caso) o la restitución del inmueble; y luego, sólo si se concluye que la parte demandante tiene un título, entonces, corresponderá, en el caso de autos, analizar si la parte demandada es poseedora precaria o no.

**SETIMO:** En este orden de ideas, respecto al primer requisito expuesto precedentemente, tenemos que con la Copia Literal de la Partida Registral n.º 40986049- Ficha 1615480(Fs 2 a 4) la parte demandante acredita su propiedad sobre el inmueble *sub litis*, por lo que cumple con el primer requisito expuesto precedentemente.

Debe advertirse que dicha inscripción se presume cierto y produce todos sus efectos, mientras no se rectifique o se declare judicialmente su invalidez, en atención al principio de legitimación contenido en el artículo 2013 del Código Civil, además la titularidad de la parte accionante respecto del inmueble donde se ubica el que es materia del presente proceso no ha sido objetada por la demandada.

**OCTAVO:** Que, en cuanto a la demandada Rosa Bravo Tavera y la ocupación del inmueble *sub litis*, cabe precisar que el *A quo* mediante resolución n.º 6 de fecha 16 de octubre 2013(Fs 67), resuelve declarar inadmisibles la contestación de demanda y la excepción deducida, concediéndole el plazo de dos días para su subsanación; sin embargo, habiéndose notificado a la emplazada válidamente con tal mandato, por lo que, fue declarada rebelde mediante resolución n.º 7, de fecha 18 de agosto de 2014(Fs 72); siendo que en la Audiencia Única de fecha 24 de setiembre de 2014(Fs 104) se indicó: "*De la parte demandada: No se admiten medios probatorios por encontrarse en estado de rebeldía*"; en ese sentido, en el caso de autos, existe presunción legal relativa sobre la verdad de los hechos expuestos por la parte actora, de acuerdo a lo previsto por el artículo 451º del Código Procesal Civil<sup>2</sup>.

<sup>1</sup> Que, además debe destacarse que la Corte Suprema de Justicia ha establecido en reiterada y uniforme jurisprudencia en armonía con el artículo 911 del Código Civil, que:

"La ocupación precaria de un bien inmueble se configura con la posesión del mismo sin ostentar título alguno que justifique dicha posesión o el que se tenía ha fenecido, asimismo, quien pretenda la restitución o entrega, en su caso, de un predio ocupado bajo dicha calidad, debe acreditar el ejercicio de propiedad, o que lo ejerce en representación del titular, o en todo caso la existencia de título válido y suficiente que otorgue derecho a la restitución del bien; de conformidad con los artículos 585 y 586 del Código Procesal Civil, consecuentemente la ausencia del proceso de Desalojo por Ocupación Precaria no consiste en determinar o resolver en definitiva el derecho de propiedad sino la validez de la restitución de la posesión en base a cualquier título válido y suficiente que la justifique, frente a la ausencia de título o fenecimiento del que tuvo la parte ocupante; título, ausencia o fenecimiento del mismo que por su naturaleza, debe ser de elemental probanza y dilucidación; de allí que el ordenamiento jurídico ha dispuesto que dicha pretensión sea tramitada en la vía sumarisima, de conformidad con el acotado artículo 585 y siguientes del mismo cuerpo legal; la misma que resulta más breve y expedita siendo improcedente incluso la reconvencción, el ofrecimiento de medios probatorios en segunda instancia y modificar o ampliar la demanda, entre otros, de acuerdo al artículo 559 del Código Procesal Civil".

(Casación N.º 484-2011-Ucayali, Publicada el 04 de julio del 2012 en el Diario Oficial El Peruano).

<sup>2</sup> Código Procesal Civil, Artículo 451.- Efecto de la declaración de rebeldía causa presunción legal relativa sobre la verdad de los hechos expuestos en la demanda, salvo que: 1. Habiendo varios emplazados, alguno contesta la demanda; 2. La pretensión se sustenta en un derecho indisponible; 3. Requiriendo la ley que la pretensión demandada se pruebe con documento, este no fue acompañado a la demanda; o, 4. El Juez declare, en resolución motivada, que no le producen convicción.

**NOVENO:** Que, si bien es cierto del Acta de Conciliación n.º 411-2010 de fecha 20 de octubre de 2010 [Fs 6 a 7], se aprecia que la demandada sostiene que ha construido con su ex esposo, hijo de los ahora demandantes, el inmueble del tercer piso materia de conciliación, afirmando que vive con sus nietos y además señala: "Ella podrá desocupar el inmueble, siempre y cuando le devuelva el solicitante la suma de US\$ 20,000 dólares americanos, que ha construido del tercer piso"; también lo es que al encontrarse la demandada en calidad de rebelde, no ha aportado medio probatorio idóneo alguno que legitime su posesión en el inmueble materia de restitución, lo cual tampoco se evidencia además de las instrumentales que obran en autos; aunado a ello, se tiene que si bien la parte actora le habría concedido los aires donde se edificó el inmueble ubicado en Prolongación Cusco N.º 1013, Tercer Piso, Urbanización Pando, Distrito de San Miguel cuando fue conyugue de su hijo, mediante Carta Notarial de fecha 20 de octubre de 2011 [Fs 5], le requirió su restitución habiendo cesado con ello tal concesión, por lo que la posesión que ostenta deviene en precaria.

Por otro lado, respecto, a la edificación alegada por la demandada, se debe tener en cuenta lo expuesto en la Casación n.º 2195-2011-UCAYALI – Corte Suprema de Justicia de la Republica – Pleno Casatorio Civil, que señala: "Cuando el demandado afirme haber realizado edificaciones o modificaciones sobre el predio materia de desalojo –sea de buena o mala fe– no justifica que se declare la improcedencia de la demanda, bajo el sustento de que previamente deben ser discutidos dichos en otro proceso. Por el contrario, lo único que debe verificarse es si el demandante tiene derecho o no a disfrutar la posesión que invoca, dejándose a salvo el derecho del demandado a reclamar en otro proceso lo que considere pertinente"

**DECIMO:** Que, en consecuencia, al haberse acreditado la condición de propietario de la parte demandante y no habiéndose aportado al proceso por parte de la demandada prueba idónea que acredite que posee el inmueble en virtud de algún título o derecho conferido por su titular que justifique válidamente la posesión que viene ejerciendo, la posesión de la demandada es precaria de conformidad con el artículo 911º del Código Civil.

Por estas consideraciones:

REVOCARON la Resolución N.º 13 (Sentencia), de fecha 14 de setiembre del 2016 [Fs 145 a 148] que declara infundada la demanda de desalojo por ocupante precaria. REFORMANDOLA declararon FUNDADA la demanda; en consecuencia se ordenó que la demandada Rosa Jesús Bravo Tavera cumpla con entregar a la parte demandante el inmueble ubicado en Prolongación Cusco N.º 1013, Tercer Piso, Urbanización Pando, Distrito de San Miguel, debidamente desocupado; dentro del plazo de seis días; con el pago de costos y costas del proceso, dejando a salvo su derecho a reclamar en otro proceso lo que considere pertinente. En los seguidos por Jaime Ernesto Rodríguez Núñez y otra contra Rosa Bravo Tavera, sobre DESALOJO. Notifíquese.

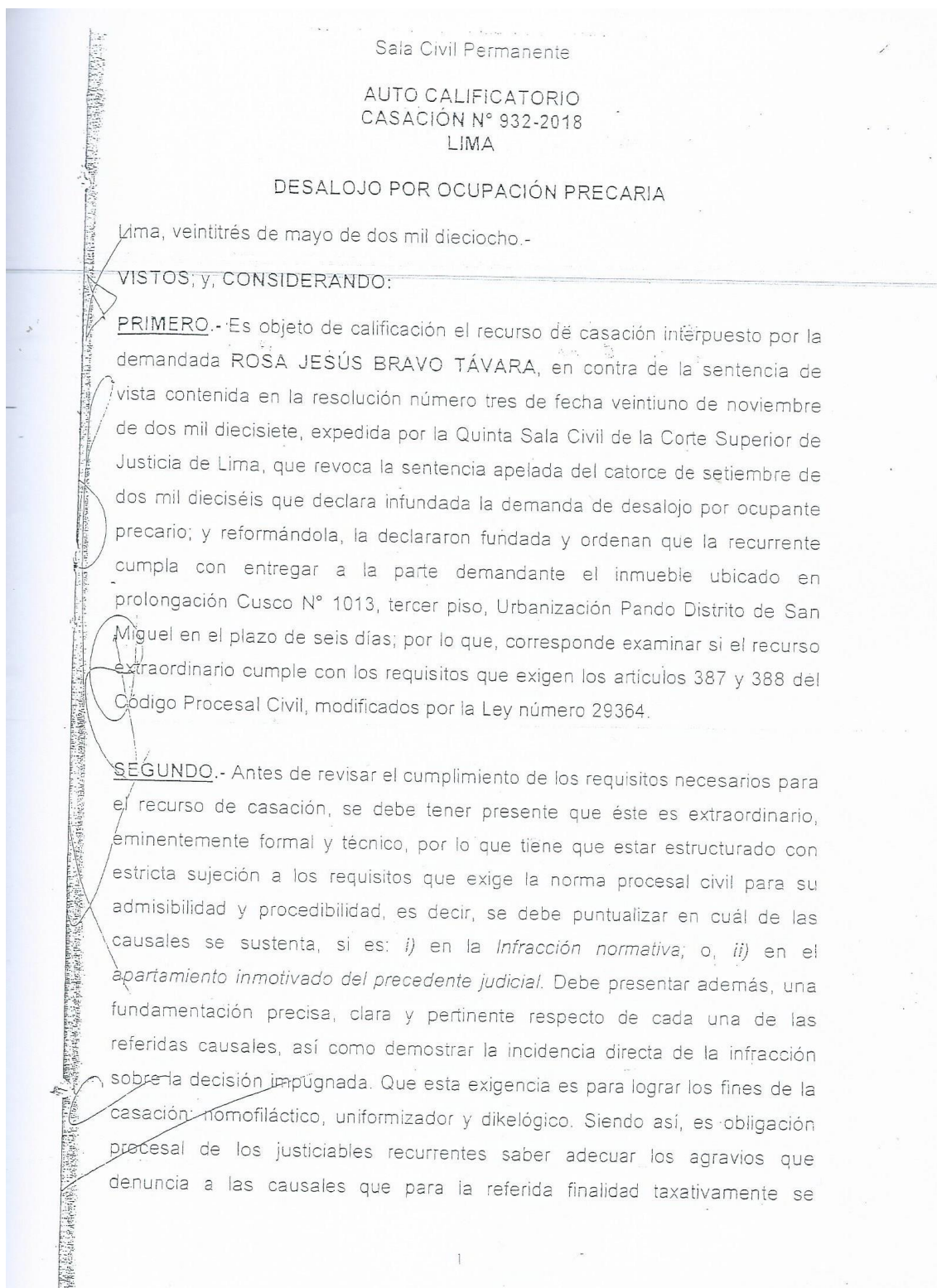
ORDÓÑEZ ALCANTARA

TORRES VENTOCILLA

BUSTAMANTE OYAGUE

Juez Segundo Rosas Montoya  
28º Juzgado Civil de Lima

PODER JUDICIAL  
JUEZ SEGUNDO ROSAS MONTAYA  
28º JUZGADO CIVIL DE LIMA

**1.19 FOTOCOPIA DEL FALLO DE LA CORTE SUPREMA**

Sala Civil Permanente

AUTO CALIFICATORIO  
CASACIÓN N° 932-2018  
LIMA

## DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA

encuentran determinadas en la norma procesal civil, pues el Tribunal de Casación no está facultado para interpretar el recurso extraordinario, ni para integrar o remediar las carencias del mismo o dar por supuesta y explícita la falta de causal; tampoco para subsanar de oficio los defectos en que incurre el casacionista, en la formulación del referido recurso.

TERCERO.- En ese sentido, se verifica que el recurso de casación de fojas doscientos doce cumple con los requisitos para su admisibilidad, conforme lo exige el artículo 387° del Código Procesal Civil, modificado por la Ley número 29364, toda vez que se interpone: *i)* Contra la resolución de vista expedida por la Quinta Sala Civil de la Corte de Lima, que como órgano jurisdiccional de segunda instancia, pone fin al proceso; *ii)* Ante el referido órgano jurisdiccional que emitió la resolución impugnada; *iii)* Ha sido presentado dentro del plazo previsto en la norma, esto es, dentro del plazo de diez días hábiles; y, *iv)* Se ha cumplido con adjuntar el requisito referido al arancel judicial correspondiente a la interposición del recurso, como se aprecia a fojas a fojas doscientos nueve.

CUARTO.- Al evaluar los *requisitos de procedencia* dispuestos en los cuatro incisos del artículo 388 del Código Procesal Civil, modificado por la Ley número 29364, se verifica que a la nombrada casacionista no le es exigible el cumplimiento del primer requisito previsto en el inciso uno del referido artículo, toda vez que la sentencia de primera instancia le fue favorable a sus intereses.

QUINTO.- Ahora bien, con la finalidad de establecer el cumplimiento de los Incisos 2°, 3° y 4° del precitado artículo 388°, la parte recurrente debe señalar en qué consisten las infracciones normativas denunciadas. En el presente caso, tenemos:

Sala Civil Permanente

AUTO CALIFICATORIO  
CASACIÓN N° 932-2018  
LIMA

## DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA

a) Infracción al artículo 139 incisos 3 y 5 de la Constitución Política del Perú y artículo 197° del Código Procesal Civil.

La casacionista refiere que la argumentación del *Ad quem* ha incurrido en motivación aparente, por cuanto los demandantes solicitan la desocupación del bien inmueble ubicado en Prolongación Cusco N° 1013, tercer piso, Urbanización Pando, San Miguel - Lima, lo que pone en evidencia que el objeto de controversia es el tercer piso del bien inmueble, no obstante, se advierte de la ficha registral que sólo aparece inscrito dicho inmueble como terreno, sin construcción alguna, no constando inscripción del tercer piso que es materia de desalojo, por lo cual, no se encuentra acreditado legalmente la existencia del bien *sub litis* y menos el derecho de propiedad que invocan los demandantes. Siendo así, se habría vulnerado el artículo 197° del Código Procesal Civil que hace referencia que la valoración debe ser razonada, conforme lo exige el principio del debido proceso, habiendo el *A quem*, efectuado una valoración sesgada y aparente del medio de prueba consistente en la Copia Literal de la Partida Registral N° 40986049-Ficha 1615480.

SEXTO.- En relación al agravio expresado, en principio, es pertinente hacer referencia que los accionantes han acreditado de manera indubitante que son propietarios del inmueble *sub litis*, ubicado en Prolongación Cusco de la Urbanización Pando en San Miguel-Lima, cuya inscripción se efectuó en la Partida Registral N° 4098-6049 del Registro de Propiedad Inmueble de la SUNARP, documento del cual se desprende que los propietarios son los demandantes Jaime Ernesto Rodríguez Núñez y Ruth Emperatriz Torres de Rodríguez, quienes solicitan que la emplazada desocupe el tercer piso de su propiedad, siendo así y en virtud al título antedicho, la propiedad deber ser entendida en toda su extensión, máxime que el artículo 923° del Código Civil, describe al derecho a la propiedad como un poder jurídico que le permite la posibilidad del disfrute, disposición y reivindicación, derecho que debe ser

Corte Suprema de Justicia de la República  
Sala Civil Permanente

AUTO CALIFICATORIO  
CASACIÓN N° 932-2018  
LIMA

DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA

entendido de manera absoluta, encontrando limitaciones solo en la Ley, por lo cual, se pone en evidencia que lo pretendido a través de sus argumentos no es obtener una correcta aplicación del derecho objetivo, al caso concreto o la uniformidad de la jurisprudencia nacional, sino más bien acceder a un nuevo análisis de los fundamentos de hecho y derecho debatidos en el presente proceso. Mas si consideramos que el hecho que no aparezca inscrita la fábrica del inmueble, ello no significa *per se*, que el demandante no sea propietario de la parte del bien que ocupa la demandada, ya que es probable que se haya construido el bien inmueble pero no se inscribió la fábrica correspondiente en el Registro.

Encontrándose dilucidado los argumentos que cuestionan la titularidad del predio, destaca que la demanda versa sobre desalojo por ocupación precaria, correspondiendo a la emplazada *acreditar que su posesión se encuentra respaldada en un título válido y/o suficiente que justifique dicha posesión*, lo cual no ha sido sustentado con prueba alguna a lo largo del proceso, más aún, que la demandada restringe su alegato a cuestionar la titularidad de los propietarios del bien *sub litis*, la cual se encuentra debidamente respaldada con la inscripción registral y no demuestran mínimamente la legitimidad de su actual posesión. Siendo así, se evidencia que los argumentos esgrimidos por la casacionista tienden a buscar una revaloración de los hechos, lo cual se encuentra proscrito en esta sede de casación.

SÉTIMO. - Siendo ello así, se determina que la argumentación expresada en el recurso de casación no satisface con el requisito normado por el inciso 2) del artículo 388° del Código Procesal Civil, puesto que de lo vertido por la recurrente se pone en evidencia que sus alegatos no se dirigen a demostrar una infracción en la correcta aplicación del derecho objetivo, sino a una

Corte Suprema de Justicia de la República  
Sala Civil Permanente

AUTO CALIFICATORIO  
CASACIÓN N° 932-2018  
LIMA

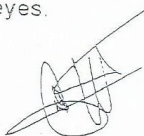
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA

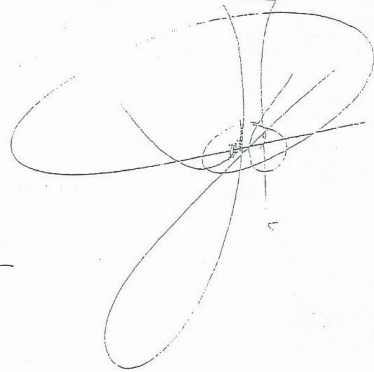
revaloración de los hechos; y es por estas consideraciones, que el recurso de casación deviene en improcedente.

OCTAVO: Finalmente, si bien es cierto, la parte recurrente cumple con señalar que la naturaleza de su pedido casatorio es revocatorio, debe considerarse que, en virtud a lo dispuesto en el artículo 392° del Código adjetivo, los requisitos de procedencia de este recurso extraordinario son concurrentes; en consecuencia, el incumplimiento de cualquiera de ellos da lugar a la improcedencia.


Por estos fundamentos: Declararon IMPROCEDENTE el recurso de casación interpuesto por la demandada ROSA JESÚS BRAVO TÁVARA, en contra de la sentencia de vista contenida en la resolución número tres de fecha veintiuno de noviembre de dos mil diecisiete; DISPUSIERON la publicación de la presente resolución en el Diario Oficial "El Peruano", bajo responsabilidad; en los seguidos por Jaime Ernesto Rodríguez Nuñez y otra, sobre desalojo por ocupación precaria; y los devolvieron. Interviene como ponente el señor Juez Supremo Hurtado Reyes.


SS.

TÁVARA CÓRDOVA 

HURTADO REYES 


HUAMANI LLAMAS 

SALAZAR LIZÁRRAGA 

CALDERÓN PUERTAS 

MHR/Ychp/Lva

SE PUBLICO CONFORME A LEY

  
DR. V. MANUEL FAJARDO JULCA  
SECRETARIO  
SALA CIVIL PERMANENTE



## **II. JURISPRUDENCIA DE LOS ULTIMOS DIEZ AÑOS**

Se consideran las siguientes jurisprudencias de los últimos 10 años, que guardan relación con la materia del presente expediente N° 14446-2012 en estudio.

### **2.1 INSTANTE EN QUE SE ESTALECE LA CONDICIÓN DE PRECARIEDAD DE ACUERDO A LOS CRITERIOS DEL IV PLENO CASATORIO CIVIL**

“Al hacerse una interpretación de la norma contenida en el artículo 911 del Código Civil, de acuerdo con la exégesis que efectuara la Sala Plena de la Corte Suprema de Justicia de la República en la Casación N° 2195-2011-Ucayali, de conformidad con el artículo 400 del Código Procesal Civil, el cual tiene carácter vinculante, se establece que; una persona tendrá la condición de precaria cuando ocupe un inmueble ajeno, sin pago de renta y sin título para ello, o cuando dicho título no genere ningún efecto de protección para quien lo ostente, frente al reclamante, por haberse extinguido el mismo”.

**Casación 2724-2016, Arequipa**

### **2.2 REQUISITOS PARA SER CONSIDERADO OCUPANTE PRECARIO DE ACUERDO A LOS CRITERIOS DEL IV PLENO CASATORIO CIVIL**

“Se 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”.

**Observación:** En el presente caso materia de estudio, podemos destacar que la parte demandada se encuentra inexorablemente en calidad de ocupante precario desde el mismo instante que hace caso omiso a las exigencias contenidas en la carta notarial donde la parte demandante le exige la devolución del bien inmueble. Es decir, desde el momento que el demandante ejerce su legítimo derecho real a la posesión.

**Casación 2195-2011, Ucayali**

### **2.3 DIFERENCIA ENTRE POSESIÓN ILEGÍTIMA Y PRECARIA**

“Es preciso diferenciar la posesión ilegítima de la posesión precaria. El poseedor ilegítimo es aquel cuyo título de posesión adolece de algún defecto formal o de fondo; en tanto el poseedor precario es quien ejerce la posesión sin título alguno, sea porque nunca lo tuvo o porque ya feneció.”

#### **Casación 3520-2006, Lima**

**Observación:** Se puede apreciar que la parte demandada presenta como título de posesión la transacción extrajudicial que obra en autos. No obstante, este feneció, en el mundo jurídico desde el mismo instante, que el accionante solicitó formalmente, vía carta notarial, la posesión del bien sublitis, haciendo valer su legítimo derecho real a la posesión.

### **2.4 PRESUPUESTOS ESCENCIALES PARA QUE EL DEMANDADO SEA CONSIDERADO OCUPANTE PRECARIO**

“Los siguientes presupuestos son indispensables para que el demandado sea considerado, stricto sensu, ocupante precario. PRIMERO. Que el actor acredite su derecho a la restitución del bien al tener condición de propietario o encontrarse dentro de alguno de los supuestos contenidos en el artículo 586° del Código Procesal Civil, que otorga derecho a la restitución del predio. SEGUNDO. Que, no exista vínculo contractual alguno entre demandante y demandado. TECERO. Que, haya ausencia absoluta de cualquier circunstancia que justifique el uso y disfrute del bien inmueble por la parte demandada. CUARTO. 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 tenía derecho a poseer el bien; y, c) que se adquiera de aquel que teniendo derecho a la posesión, se encontraba impedido de transmitirlo”.

#### **Casación N° 2156-2014, Arequipa**

**Observación:** Al resolver en forma definitiva la causa, se concluyó que la parte demandada no logró acreditar tener algún derecho sobre el inmueble que le faculte para continuar en la posesión del mismo, por lo que la transacción extrajudicial que obrar en autos, al haber fenecido su título, por acción de la parte demandante, no podía ser oponible al accionante.

## **2.5 REQUISITOS INDISPENSABLES PARA QUE EL DEMANDANTE VENZA EN LA DEMANDA DE DESALOJO POR OCUPACION PRECARIA**

“El artículo 911 del Código Civil 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 tres 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”.

### **Casación 244-2017, Lima**

**Observación:** En el sentido descrito, se determina en consecuencia por un lado que el derecho de propiedad del predio materia de desalojo se encuentra nítidamente acreditado a favor de los demandantes y por su parte la condición de ocupante precario del recurrente se encuentra suficientemente establecida dado que durante el decurso del proceso, la demandada no ha demostrado con medio probatorio alguno encontrarse en posesión del referido inmueble con título que justifique su posesión.

## **2.6 EL VALOR DE LA PRUEBA**

“No cualquier elemento de prueba ofrecido por el demandado puede ser considerado como “prueba” y servir para contradecir las ofrecidas con la demanda, menos conceder la categoría jurídica de título, a un documento que no presentaría garantías mínimas de veracidad de su contenido”.

### **Casación 3346-2012, Lima**

**Observación:** Tal como obra en autos, la transacción extrajudicial, como principal elemento de prueba al cual recurre la parte demandada no ha sido presentada en original, ni en copia legalizada, sino sólo en copia simple. Además, cabe destacar que no se admitieron los medios probatorios de la demandada por encontrarse en estado de Rebeldía.

## **2.7 PROPIEDAD DE LA EDIFICACIÓN NO DEBE SER DISCUTIDA EN EL PROCESO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

“La pretensión por edificación en terreno ajeno no puede ni debe ser discutida dentro del proceso por ocupación precaria, por ser ajena a su naturaleza y fines, debido a la sumariedad de su trámite; dejándose a salvo el derecho de los demandados para que accionen en la vía correspondiente, en la cual se podrá dilucidar si existió o no buena fe en la edificación de las construcciones”.

**Observación:** Por lo tanto, lo alegado por la parte demandada, de solicitar la devolución del efectivo invertido en la construcción del tercer piso en los aires del bien sublitis, carece de todo fundamento legal, por lo cual fue desestimando de plano en el presente proceso judicial materia estudio.

### **Casación 4069-2016, Ventanilla**

## **2.8 FAMILIARES DIRECTOS PUEDEN SER DESALOJADOS SEGÚN LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DEL PERU**

“Analizando el alcance del artículo 1028° del Código Civil, es pertinente mencionar que la alegada extensión en el derecho a uso de la habitación, no puede colisionar con el derecho a reivindicar de los propietarios, por cuanto, se debe tener como punto eje la consideración de la defensa de la dignidad del ser humano, el mismo que ordena proteger -entre otros- al anciano, tal como lo detalla el artículo 4° de la Constitución del Perú”.

### **Casación 4742-2017, Cusco**

**Observación:** En las circunstancias expuestas, declarar infundada la demanda de desalojo importaría la infracción de orden constitucional, por cuanto, en la práctica al negar el uso y disfrute pleno de la propiedad a los demandantes, se estaría

restringiendo la propia subsistencia de estos, habida cuenta que han referido en su demanda que la emplazada no paga renta alguna, por ende se estaría postergando, en esencia, a los valores que informan nuestra Carta Magna, y que se dirigen a la defensa y respeto de la persona y la dignidad humanas (artículo 1) y que, en consonancia con ello, ordena proteger al anciano (artículo 4).

## **2.9 FACTIBILIDAD PARA ESTABLECER LA CALIDAD DE OCUPANTE PRECARIO**

“Se acredita, que aun cuando el actor acredite tener un título para legitimar su pedido 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”.

### **Casación 1083-2014, Madre de Dios**

**Observación:** Podemos apreciar que el demandante no sólo ha acreditado tener un justo título que valida su legítimo derecho a la propiedad, sino que además la parte demandada no ha acreditado tener ningún tipo de derecho sobre el bien sublitis que pueda contradecir o competir con el mentado derecho, por lo que su calidad de ocupante precario ha quedado demostrada.

## **2.10 VERACIDAD DE LOS TITULOS DE POSESIÓN**

“Se establece que, el título de posesión debe examinarse desde la perspectiva de su verosimilitud y eficacia frente a terceros”.

### **Casación 1968-2014, Callao**

**Observación:** La demandada en ninguna parte del proceso acredita contar con un título de posesión que justifique de manera legítima tal derecho en el bien sublitis. Por otra parte, lo único que se puede apreciar es que la parte demandante, como legítimo propietario, ha cedido el uso temporal del bien materia de litigio, sólo mientras lo vea conveniente pudiendo poner fin al mismo en cualquier momento.

### III. DOCTRINA ACTUAL DE LA MATERIA CONTROVERTIDA

#### 3.1 La acción de Desalojo por Ocupación Precaria <sup>1</sup>

##### A) La Naturaleza de la Acción

A este estudio sólo interesa al precario como emplazado.

##### ***¿Cuál es la naturaleza de esta acción?***

Según Alsina, las acciones se clasifican, en razón del derecho que protegen en:

- Personalísimas, de estado o patrimoniales;
- Personales, reales o mixtas;
- Mobiliaria o inmobiliarias;

Derechos reales son los reconocidos expresamente por ley, como establece el art. 881 del Código Civil, como consecuencia de lo cual no pueden crearse nuevos derechos reales y sólo estos dan lugar a las acciones reales.

Los derechos personales tienen por objeto una prestación, es decir, una actividad de determinado individuo; los reales se ejercen sobre las cosas, con prescindencia de las personas o sus actividades.

Por consiguiente las acciones que protegen estos derechos son de dos clases: reales o personales; es decir que para determinar la naturaleza de la acción habrá que referirse a la naturaleza del derecho que protege.

La doctrina también reconoce las acciones mixtas, que para nuestro estudio no interesan.

##### B) La Acción de Desalojo y la Acción Reivindicatoria

El mismo Alsina anota que la ley protege la propiedad en sus diversos modos de actuación en la vida jurídica, por distintos medios: el dominio por la acción

---

<sup>1</sup> Sanchez-Palacios, P.M. (2008). *El ocupante precario: Doctrina y jurisprudencia casatoria*. Lima. Jurista., p. 109-114.

reivindicatoria; la posesión por las acciones posesorias; la tenencia, por los interdictos; el uso por el juicio de desalojo.

Es evidente el mayor campo, alcance y fuerza de la acción reivindicatoria, comparado con el del desalojo por ocupación precaria, porque cuando la acción de desalojo resulte improcedente, el propietario aún puede recurrir a la reivindicación y en su caso, acumulativamente, a la acción de mejor derecho de propiedad.

### **C) Requisitos del Actor**

El actor tiene que acreditar tener derecho a la posesión mediata, la que puede derivarse de la propiedad del bien o de otro título, como puede ser el usufructuario, el superficiario, etc.

Título, se reitera, es el derecho que se exterioriza y prueba con documento, que también se denomina título.

La carga de la prueba de no ser ocupante precario, esto es tener título para poseer corresponde al demandado.

Es evidente que los abogados peruanos prefieren el proceso de desalojo por ocupación precaria al de reivindicación. Esa es la conclusión que fluye del gran número de estos procesos y de las sentencias que declaran improcedente la demanda por tener el ocupante un título y ser necesario trasladar el debate a un proceso de conocimiento.

Dado que la finalidad de la acción de reivindicación es la misma que la del proceso de desalojo por ocupación precario, la diferencia se establece en que la primera es protectora del derecho de propiedad y se dirige contra quienes están desprovistos de derecho o, teniéndolo posean en oposición a la voluntad del propietario.

La segunda solo puede dirigirse contra las personas que ocupen o disfruten bienes inmuebles gratuitamente, sin vínculo contractual ni título alguno.

## D) El Empleado

En todo caso, corresponde al demandado probar que no es ocupante precario y que tiene título para poseer.

### 3.2 Tramitación de la Acción de Desalojo <sup>2</sup>

La acción de desalojo se tramita en vía de proceso sumarísimo, conforme se desprende de los artículos 546, inciso 4, y 585 del Código Procesal Civil.

### 3.3 Pago de mejoras en el Proceso de Desalojo <sup>3</sup>

En efecto, el artículo 595 del CPC establece que el poseedor puede demandar el pago de mejoras en la vía del proceso sumarísimo. Hasta allí no existen inconvenientes, pero el problema viene enseguida: "... si antes (el poseedor) es demandado por desalojo, deberá interponer su demanda (de pago de mejoras) en un plazo que vencerá el día de la contestación. Este proceso no es acumulable al de desalojo". Sobre esta norma cabe hacer algunas precisiones:

i) el plazo de prescripción extintiva de dos meses previsto en el artículo 919 del CC, para el reembolso por mejoras, no puede ser alterado por una norma procesal que se limita a regular el momento de interposición de una demanda.

ii) si la norma procesal no modifica la regla de la prescripción extintiva, entonces aquella deberá entenderse en el sentido que la fecha de contestación de la demanda de desalojo es el plazo máximo para que el reembolso de mejoras se solicite por la vía del proceso sumarísimo. Luego de ello, solo quedan las vías ordinarias según la cuantía pretendida.

iii) por tanto, es absurdo pensar que la fecha de contestación de la demanda, de "otro proceso", sirva como límite para el reclamo jurídico de las pretensiones civiles.

---

<sup>2</sup> Sanchez-Palacios, P.M. (2008). *El ocupante precario: Doctrina y jurisprudencia casatoria*. Lima. Jurista., p. 109-114.

<sup>3</sup> Gonzales, B. G. (2018). *El proceso de desalojo y posesión precaria*. Lima. Gaceta Jurídica., p. 235-238.



El obligado al reembolso de mejoras es el propietario del bien (véase la mención expresa que se hace en el art. 917 del CC), mientras que el acreedor resulta ser el poseedor que efectuó las mejoras, y no el poseedor que restituya o entrega el bien. Sin embargo, la hipótesis de un poseedor que reclama las mejoras, sin ser el que lo restituye, es de muy difícil aplicación práctica, pues el derecho de pedir el reembolso prescribe apenas a los dos meses desde la entrega. En el caso de las mejoras de recreo, la hipótesis es imposible, pues luego de producida la restitución, la pretensión de *jus tollendi* se extingue en forma automática.

El artículo 918 del CC señala que en todos los casos en donde el poseedor deba ser reembolsado de mejoras tiene derecho de retención. Es decir, mientras el propietario no abona el valor actual de las mejoras al poseedor, este puede retener el bien hasta la cancelación del crédito, o hasta que se halle suficientemente garantizado (art. 1123 del CC). La retención le corresponde a todo poseedor, incluso de mala fe (art. 917 del CC). Es decir, la existencia de mejorar implica necesariamente la posibilidad de ejercer el derecho de retención, pues estas son dos instituciones que van coligadas. Sin embargo, el derecho de retención no se aplica a las mejoras de recreo, en cuyo caso el poseedor solo tiene la posibilidad de retirar la mejora (*ius tollendi*), hasta el momento de la restitución o entrega del bien; si no lo hace, prescribe ese derecho (art. 919 del CC). No obstante, puede existir retención en las mejoras de recreo cuando el propietario ha optado por pagar su valor, pero no lo hace efectivamente. En tal caso, se extingue el *ius tollendi* del poseedor, pero nace a su favor un derecho de retención por la falta de reembolso del valor de la mejora de recreo.

### **3.4 Relaciones familiares en el Proceso de Desalojo <sup>4</sup>**

Sobre el esposo, a quien tras la ruptura de la convivencia conyugal, se adjudica el uso de la vivienda, cuyo disfrute había sido cedido gratuitamente por los padres de su consorte, en las sentencias de la AP de Navarra de la Sección Primera, de 22 de enero de 1999 y de la Sección Segunda de la misma AP de Navarra de 27 de marzo de 1992, prospera la acción de desahucio por precario. Así acontece también en la sentencia de la AP de Huesca de 21 de octubre de 1992, en la cual se recuerda la doctrina sustentada por el TS en la sentencia de 30 de noviembre de 1964, de acuerdo con la cual:

---

<sup>4</sup> Bello, J.D., & Gonzales, B. G. H. (2012). *El precario: Estudio teórico-práctico*. Lima. Ediciones Legales., p. 123, 124 y 131-133.

“Es normal y frecuente que los padres de familia, al casarse los hijos, les entreguen una vivienda para que se vayan a habitar en ella, y esta cesión del uso y disfrute de la misma, sin exigencia de pago de renta, constituye técnicamente un verdadero precario, que cesará cuando quiera ponerle fin el cedente.”

Considerándose también procedente el desahucio en la sentencia de la AP de Pontevedra, Sección Tercera, de 26 de septiembre de 1994, ante parecido supuesto fáctico de cesión de vivienda de manera indefinida por los padres del esposo para que este y su consorte e hijos constituyeran en él su domicilio conyugal familiar.

Habitualmente, cuando la ocupación de la vivienda sobre la que se ejercita la acción de desahucio viene condicionada por una relación familiar o de parentesco, es razonable presumir la existencia de graciosa concesión por el dueño y condición de precario del poseedor que ocupa el inmueble por acto de simple liberalidad, tolerancia o condescendencia de su familiar.

Así, será precario el hijo que “ocupaba las fincas de su padre sin título alguno que legitime su posesión y solo por mera tolerancia de su padre”, en tanto que servidor de la posesión de este, según acordó la STS del 30 de octubre de 1986.

Igualmente, teniendo en cuenta que, tal y como hemos visto, el pago de merced que excluya el precario ha de hacerse por cuenta propia y a título de pago de arrendamiento constituido o presunto a nombre del que satisface la cantidad y que se acepte en tal concepto, pueden concluirse que “el hecho de que el demandado sufragara los alimentos de su madre cuando estando soltero vivía con ella, en la casa de que es dueña, en las cordiales relaciones propias de su íntimo parentesco, cuyos alimentos ha dejado de satisfacer desde que contrajo matrimonio y ya no viven juntos; no implica que esa prestación la recibiera la actora como pago del alquiler (...), lo que en todo momento ha negado dicha señora”, según apreció la STS del 14 de marzo de 1953.

En la sentencia del 16 de febrero de 1995 de la AP de Ávila, antes citada, se establece de igual modo que no habiendo un uso preciso y determinado a que debiera destinarse la cosa prestada, al ceder la casa el actor a su hijo y nuera para que estos la ocupasen como vivienda familiar, que ello constituye el destino y finalidad genéricos del inmueble y, por ende, no implica la existencia de “uso” en el sentido que a la

expresión otorga el artículo 1750 del Código Civil, y como tampoco el uso resulta determinado por la costumbre de la tierra; ni se pactó la duración del comodato, cabe que el comodante pueda reclamarla a su voluntad.

En la sentencia del 2 de mayo de 1995 de la AP de Badajoz, se establece la siguiente aseveración:

“(…) que las demandadas son estudiantes y que ocupan el piso por esta situación, sin olvidar que la entrega o concesión del piso se hace por la abuela de dichas demandadas; en esta tesitura fluye presuntivamente como cosa o estado natural la concesión graciosa del disfrute del piso a las demandadas; sin que la prueba testifical que se presenta sea suficiente a juicio del Tribunal por las razones apuntadas para acreditar que el disfrute del piso haya sido dado en arrendamiento a dichas demandadas.”

En cambio, si no media clara relación de parentesco –o , en su caso, amistad o gratitud – entre las partes, surge, por el contrario, en las más recientes decisiones judiciales, la presunción *iuris tantum* inversa de que la posesión o disfrute de una vivienda, o local, por persona distinta de su titular, supone, máximo en los momentos actuales, la producción de un beneficio que, derivado de una relación locativa, más o menos encubierta, llegue al propietario, sobre todo si esa situación de goce se prolonga en el tiempo.

#### **IV. SÍNTESIS ANALÍTICA DEL TRÁMITE PROCESAL**

Realizadas las observaciones respectivas del expediente en estudio, se emite el concerniente análisis del trámite procesal:

4.1 Con fecha, 02 de agosto de 2012, el Sr. Jaime Ernesto Rodríguez Núñez, representado por Lisbeth Luna Sánchez, interpone demanda ante el 28 Juzgado Especializado en lo Civil de Lima, de desalojo por ocupante precario, contra Ruth Emperatriz Torres de Rodríguez.

La representante del demandante, peticona que se desocupe y se le restituya el inmueble en litigio, ubicado en Prolongación Cusco N° 1013, Tercer Piso, Urb. Pando, Distrito de San Miguel.

Del mismo modo, se enfatiza que el recurrente y su conyugue, adquirieron el inmueble materia de litigio por CONTRATO DE COMPRA VENTA suscrito con la Pontificia Universidad Católica del Perú, el que se encuentra inscrito en los Registros Públicos.

Por otra parte, se resalta que la demandada aprovechando la buena fe y avanzada edad de los cónyuges propietarios viene ocupando precariamente el bien sub litis. Dicha ocupación se realiza sin que le asista Derecho alguno o justo título, a pesar que los propietarios del bien inmueble viene exigiendo su desocupación en múltiples oportunidades.

Por lo tanto, los propietarios del bien inmueble al establecer una demanda de desalojo por ocupación precaria, amparan su pretensión de conformidad con los dispositivos legales vigentes, en base a los artículos 911 y 923 del actual Código Civil.

4.2 El Magistrado, en concordancia con los artículos 941 y 942 del Código Civil, al considerar que la demanda no cumplía con todos los requisitos de establecidos en los incisos 1 y 2 del artículo 426 del Código Procesal Civil, declaró inadmisibile la demanda concediendo a la parte accionantes el pazo de tres días a fin que presente la subsanación correspondiente.

4.3 Con fecha, 24 de Octubre, la parte demandante cumple con subsanar las omisiones anotadas en la resolución N° 1 del 05 de Octubre del 2012. Esto se sustenta en la presentación de un plano que identifica plenamente el bien materia de litigio y en la aseveración que la construcción es removible, provisional y fue realizada de mala fe.

4.4 Una vez realizada las subsanaciones respectivas, el Juez, al considerar que la demanda cumplía con todos los requisitos establecidos en los artículos 424°, 425° y 554° del Código Procesal Civil, la admitió a trámite en la vía de proceso sumarísimo, emitiendo el correspondiente Auto Admisorio y corrió traslado a la parte demandada por el plazo de 5 días para que la conteste.

4.5 La demandada Rosa Jesús Bravo Távara, el 01 de agosto de 2013, contesta la demanda, la que niega y contradice en todos sus extremos, solicitando que se declare inundada.

La demandada, contesta la demanda indicando que los demandantes son los abuelos de sus hijos, por lo que al existir un vínculo familiar entre ellos siempre ha existido entre ambas partes, demandante y demandada, diferentes tipos de acuerdos.

Además, señala una transacción extrajudicial de fecha cierta 17 de Febrero del 2005, con firmas legalizadas notarialmente, donde ella y sus hijos tenían plena autorización de ejercer la posesión del bien sublitis.

Por otra parte, indica que los demandantes al momento de la construcción del departamento en todo el tercer piso no realizaron ningún tipo de reclamo, por lo que de esta forma se dio un consentimiento tácito de parte de ellos, lo cual convalidó la transacción celebrada con el hijo de la parte demandante.

Finalmente, ella explica que al no existir mala fe en la posesión del bien inmueble desde el año 2005, se tiene todo el derecho de solicitar la prescripción adquisitiva del mismo al haber ejercido una posesión pública, pacífica y continua, es decir de buena fe.

4.6 El Magistrado, con la resolución N° 6, declara inadmisibile la demanda, al advertir que la recurrente ha omitido adjuntar copia de su DNI, así mismo el documento de transacción, no obra en original, ni copia legalizada. Concediendo el plazo de 2 días a fin de que cumpla con subsanarlas, de conformidad con los artículos 442 y 444 del Código Procesal Civil.

4.7 El Juez, con la resolución N° 7, DECLARA REBELDE a la demandada, al advertir que no ha cumplido con subsanar las omisiones del escrito de la contestación de demanda, dentro del plazo de ley. Asimismo, fija fecha para AUDIENCIA UNICA.

4.8 Con fecha 24 de Septiembre del año 2014, se realizó la Audiencia Única, dejando constancia de la concurrencia de ambas partes.

#### *Saneamiento Procesal*

El Juez al considerar que no se había propuesto excepciones ni defensas previas, declaró la existencia de una relación jurídica procesal valida entre las partes y por consiguiente declaró saneado el proceso.”

### *Conciliación*

El Juez, al tener presente la realización previa de una conciliación extrajudicial y tomando en cuenta que ambas partes se han mantenido firmes en sus pretensiones a lo largo de todo el proceso, omitió proponer fórmula conciliatoria alguna.

### *Fijación de puntos controvertidos*

En la audiencia se propuso que era necesario determinar si la parte demandada ocupa el bien sublitis precariamente y por consiguiente debe restituir el mismo.

### *Admisión de Medios Probatorios*

En la Audiencia se realizó el saneamiento probatorio, mediante el cual, sólo se admitieron los medios probatorios de la parte demandante, mas no de la parte demandada por encontrarse en estado de rebeldía.

Al término de la audiencia única, se les comunicó a las partes litigantes que el proceso judicial se encontraba listo para dictar la sentencia y que de acuerdo a su consideración podían presentar sus alegatos finales.

4.9 El 14 de septiembre de 2016, el Vigésimo Octavo Juzgado Especializado en lo Civil de Lima, **emitió la sentencia de Primer Grado**, falló declarando: **Infundada la demanda por ocupación precaria** contra Rosa Jesús Bravo Távara, con costas y costos que deberá asumir la parte demandante.

4.10 El demandante, al no estar conforme con la sentencia, dentro del plazo establecido por ley, interpone recurso de apelación, cuyo sustento de agravio, es considerar que el juez ha interpretado en forma errónea el artículo 911° del Código Civil, esto se debe a que en ningún momento durante el desarrollo del presente proceso la parte demandada ha demostrado contar un justo título, debido a que incluso fue declarada rebelde y sus medios de prueba fueron tomados como no presentados. Por otra parte, hace hincapié que cualquier circunstancia que justifique la ocupación de la demandada, no puede ser perenne, porque dicho estatus jurídico finaliza desde el instante que el legítimo propietario exige la devolución del mismo vía carta notarial y mediante conciliación extrajudicial. Además, señala que la sentencia contraviene principios fundamentales de propiedad protegidos por nuestra Carta

Magna, porque se está amparando a la contraparte al reconocerle un falso derecho de posesión y negando un justo derecho a la propiedad, siendo esto un error de apreciación de hecho y de derecho.

4.11 El 21 de noviembre del 2017, la Quinta Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima, emitió la sentencia de Segundo Grado, fallo revocando la sentencia apelada, y reformándola, declararon fundada la demanda, en consecuencia la demandada en calidad de ocupante precaria continuaría en la posesión del inmueble en litigio, por un plazo máximo de seis días, tiempo en el cual deberá cumplir con entregar el bien materia de litigio a la parte demandante de acuerdo a Ley. Los jueces superiores fundamentaron sus decisiones, que al haberse acreditado la condición de propietario de la parte demandante y no habiéndose aportado al proceso por parte de la demandada prueba idónea que acredite que posee el inmueble en virtud de algún título o derecho conferido por su titular que justifique válidamente la posesión que viene ejerciendo, la posesión de la demandada es precaria de conformidad con el artículo 911° del Código Civil.

4.12 La parte demandada al no estar de acuerdo con la sentencia, interpone Recurso de Casación contra la resolución N° 3, del 21 de noviembre del 2017, la que se fundamenta en que se ha cometido una infracción normativa al artículo 139° incisos 3 y 5 de la Constitución Política del Perú, así como el Artículo I del Título Preliminar del Código Procesal Civil.

4.13 Con fecha 23 de mayo del 2018, la Sala Civil Permanente de la Corte Suprema, falló declarando improcedente el recurso de casación. Los jueces Supremos basaron sus decisiones en los siguientes fundamentos:

- Los accionistas han acreditado de manera indubitable que son propietarios del bien sublitis, por tanto el artículo 923° del Código Civil, describe al derecho a la propiedad como un poder jurídico que le permite la posibilidad del disfrute, disposición y reivindicación, derecho que debe ser entendido de manera absoluta. De esta forma, se pone en evidencia que lo pretendido por la demandada no es obtener una correcta aplicación del derecho objetivo, al caso concreto o la uniformidad de la jurisprudencia nacional, sino más bien acceder a un nuevo análisis de los fundamentos de hecho y de derecho.

- Corresponde a la emplazada acreditar que su posesión se encuentra respaldada en un título válido y/o suficiente que justifique dicha posesión, lo cual no ha sido sustentado con prueba alguna a lo largo del proceso, más aún, que la demandada restringe su alegato a cuestionar la titularidad de los propietarios del bien sub litis, la cual se encuentra debidamente respalda con la inscripción registral y no demuestra mínimamente la legitimidad de su actual posesión. Siendo así se evidencia que los argumentos esgrimidos por la casacionista tienden a buscar una revaloración de los hechos, lo cual se encuentra proscrito en la sede de casación.
- Se determina que la argumentación expresada en el recurso de casación no cumple con el requisito normado por el inciso 2) del artículo 388° del Código Procesal Civil, puesto que de lo vertido por la recurrente se pone en evidencia que sus alegatos no se dirigen a demostrar una infracción en la correcta aplicación del derecho objetivo, sino a una revaloración de los hechos, y es por estas consideraciones, que el recurso de casación deviene en improcedente.
- Si bien la parte recurrente cumple con señalar que la naturaleza de su pedido es revocatorio, debe considerarse que en virtud a lo dispuesto en el artículo 392° del Código adjetivo, los requisitos de procedencia de este recurso extraordinario son concurrentes; en consecuencia el incumplimiento de cualquiera de ellos da lugar a la improcedencia.

## V. OPINIÓN ANÁLITICA DEL TRATAMIENTO DEL ASUNTO SUBMATERIA

5.1 Se puede apreciar que la abogada de la demandada, llevó a cabo una defensa por un lado demasiado inefectiva, pero por otro lado bastante dilatoria. **Inefectiva** en el sentido que no subsano las insuficiencias presentadas en la contestación de la demanda en el plazo de ley, por lo cual permitió que su patrocinada sea declarada **Rebelde** durante todo el proceso. **Dilatoria**, porque en todo momento, a pesar de tener pleno conocimiento, que su patrocinada, in sensu stricto, **no contaba con justo título** de acuerdo al artículo 911 de Código Civil, y contraviniendo lo normado por el artículo 923 del mencionado código sustantivo elevó dicho proceso hasta la instancia de Casación la cual fue declara improcedente.

5.2 Debemos, destacar que el fallo de primera instancia hizo una **interpretación errónea, abusiva y antojadiza del Artículo 911, mientras que el falló de segunda**



**instancia hizo una interpretación correcta, objetiva e imparcial del mentado artículo.**

5.3 Además, debemos resaltar que la demandada desde que fue declarada rebelde, justamente por el Juzgado de Primer Grado, esta quedó excluida de tener la capacidad de interponer medios de prueba. No obstante, el mentado Juzgado se contradice al aceptarlas de manera categórica y en relación a ellas dictar su fallo de primera instancia. Esto evidencia que **se rompió con las reglas del debido proceso e incluso el principio de legalidad**, algo que fue oportunamente advertido por los Magistrados de Segundo Grado para evitar que el daño a los intereses de los demandantes sea mayor.

5.4 Por último, podemos apreciar que la Corte Suprema declaró **IMPROCEDENTE**, el Recurso de Casación presentado por la demandada, por ser de ley y de Justicia al advertir que la recurrente de manera dolosa quería sorprender a los magistrados haciendo una **incorrecta interpretación del artículo 139, en sus incisos 3 y 5 de nuestra Carta Magna**. Por lo tanto, **los Magistrados interpretando correctamente los artículos 388 y 392 del Código Procesal Civil dispusieron su improcedencia en todos sus extremos**.

## CONCLUSIONES

Se 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.

Es preciso diferenciar la posesión ilegítima de la posesión precaria. El poseedor ilegítimo es aquel cuyo título de posesión adolece de algún defecto formal o de fondo; en tanto el poseedor precario es quien ejerce la posesión sin título alguno, sea porque nunca lo tuvo o porque ya feneció.

## **RECOMENDACIONES**

El artículo 911 del Código Civil 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 tres 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.

La pretensión por edificación en terreno ajeno no puede ni debe ser discutida dentro del proceso por ocupación precaria, por ser ajena a su naturaleza y fines, debido a la sumariedad de su trámite; dejándose a salvo el derecho de los demandados para que accionen en la vía correspondiente, en la cual se podrá dilucidar si existió o no buena fe en la edificación de las construcciones.

## REFERENCIAS

- Bello, J.D., & Gonzales, B. G. H. (2012). *El precario: Estudio teórico-práctico*. Lima. Ediciones Legales.
- Gonzales, B. G. (2018). *El proceso de desalojo y posesión precaria*. Lima. Gaceta Jurídica.
- Sagástegui, U. P. (2006). *El proceso de desalojo: doctrina, plenos jurisdiccionales, jurisprudencia, modelos*. Lima. LEJ.
- Sanchez-Palacios, P.M. (2008). *El ocupante precario: Doctrina y jurisprudencia casatoria*. Lima. Jurista.