

**UNIVERSIDAD PERUANA DE LAS
AMÉRICAS**

**FACULTAD DE DERECHO
ESCUELA PROFESIONAL DE DERECHO**



TRABAJO DE SUFICIENCIA PROFESIONAL
EXPEDIENTE CIVIL N° 00217-2012, “DESALOJO POR OCUPANTE
PRECARIO”

PARA OPTAR EL TÍTULO DE ABOGADO

INTEGRANTE: MIGUEL ÁNGEL FERNÁNDEZ RAMÍREZ.

ASESORA: DRA. VERÓNICA ROCÍO CHÁVEZ DE LA PEÑA.

LÍNEA DE INVESTIGACIÓN
DERECHO CIVIL Y PROCESAL CIVIL

LIMA – PERÚ

MARZO - 2020



DEDICATORIA

A Dios por darme la vida, y a mis padres por haberme inculcado por la senda del bien y sobre todo por haber creado en mí el sentido de superación, lo que ha influido para lograr mi objetivo el ser un profesional del derecho.



AGRADECIMIENTO

Les doy las gracias a mis padres José Ramiro Fernández Llerena y Luz Estela Ramírez Franco de Fernández, y a mi familia, por darme la fuerza y valores necesarios, apoyándome en cada decisión y proyecto que me he propuesto a mí mismo, esforzarme al máximo para lograr mis objetivos.

Asimismo a mis profesores por haberme aportado sus conocimientos a lo largo de los estudios universitarios y siempre bajo la inspiración de la palabra de Dios “aunque ande en valle de sombra, de la muerte no temeré mal alguno, porque tú estarás conmigo”.

Salmos 23:4.

RESUMEN

El presente trabajo está orientado a realizar un resumen analítico del Expediente Civil N° 00217-2012, con el objetivo de constatar si durante su tramitación se cometió alguna deficiencia o contradicción entre las instancias, emitiendo la respectiva opinión de las observaciones encontradas.

Sobre el particular, se verificó que la demanda fue interpuesta el 26 de abril del 2012, por Johannes Francois Alderete Villarroel en representación de su hermana Miryam Melissa Alderete Villarroel, ante el Juzgado Mixto Transitorio de Tambopata – Madre de Dios, en contra de César Alejandro Koga Ccorimanya, Keiko Alejandrina Koga Ccorimanya y Edishi Noriko Koga Ccorimanya, por desalojo por ocupantes precarios, peticionando que los emplazados desocupen y les restituyan el inmueble de su propiedad, ubicado en el Jr. San Martín lote 9-A de la Mz. 3-N de la ciudad de Puerto Maldonado, Madre de Dios.

Que, conforme a la secuela del proceso, se contestó que los demandados ocupaban el inmueble en litigio, desde el año 1990, con autorización de su propietario don Julio Chirinos Nina, lo que fue corroborado por el referido propietario, quien cuenta con escritura pública de compraventa del predio en litis, que celebró con las hermanas Ruth Miriam Villarroel Pérez y Nelly Noemí Villarroel Pérez, en el año 1987; el mismo que al haber sido afectado con la demanda, interpuso demanda por nulidad de acto jurídico contra la accionante Miryam Melissa Alderete Villarroel, en el Juzgado y vía procedimental correspondiente.

La demanda en primera y en segunda instancia fue declarada infundada e improcedente, dándoles la razón a los demandados, declarándose la legitimidad de la posesión que tenían sobre el inmueble en litigio, por el contrario, la Corte Suprema declaró fundado el recurso de casación, declarando nula la sentencia de vista e insubsistente la apelada, disponiendo que el Juzgado de origen, emita nueva sentencia con arreglo a ley, la que declaró fundada la demanda, dándole la razón a la accionante, por consiguiente, los demandados debían desocupar y restituirle el predio en litigio a la accionante, conforme se detalla en forma minuciosa en el contexto del presente trabajo de suficiencia profesional.

Palabras claves: Expediente, demanda, desalojo, proceso, sentencia, opinión.

ABSTRACT

The present work is oriented to make an analytical summary of Civil File No. 00217-2012, with the objective of verifying if during its processing a deficiency or contradiction was committed between the instances, issuing the respective opinion of the observations found.

In this regard, it was verified that the lawsuit was filed on April 26, 2012, by Johannes Francois Alderete Villarroel on behalf of his sister Miryam Melissa Alderete Villarroel, before the Temporary Joint Court of Tambopata - Madre de Dios, against César Alejandro Koga.

That, according to the sequel to the process, it was answered that the defendants occupied the property in dispute, since 1990, with the authorization of its owner Mr. Julio Chirinos Nina, which was corroborated by the said owner, who has a public deed of sale of the land in litis, which he celebrated with the sisters Ruth Miriam Villarroel Pérez and Nelly Noemí Villarroel Pérez, in 1987; the same as having been affected by the lawsuit, filed a claim for nullity of legal act against the prosecutor Miryam Melissa Alderete Villarroel, in the Court and corresponding procedural route.

The claim in the first and second instance was declared unfounded and inadmissible, giving the reason to the defendants, declaring the legitimacy of the possession they had over the property in dispute, on the contrary, the Supreme Court declared the appeal to be founded, declaring the judgment of hearing void and unsubstantiated the appeal, providing that the Court of origin, issue a new sentence under the law, which declared the claim founded, giving the reason to the applicant, therefore, the defendants had to vacate and restore the property in litigation to the shareholder, as detailed in detail in the context of this work of professional sufficiency.

Keywords: File, demand, eviction, process, sentence, opinion.

TABLA DE CONTENIDOS

Carátula.....	
Dedicatoria.....	ii
Agradecimiento.....	iii
Resumen.....	iv
Abstract.....	v
Tabla de Contenidos.....	vi
Introducción.....	vii
1. Síntesis de la Demanda.....	1
2. Síntesis de la Contestación de la Demanda.....	3
3. Fotocopias de Recaudos y Principales Medios Probatorios.....	6
3.1 De la Demanda.....	6
3.2 De la Contestación de la Demanda.....	17
3.3 De la Partida N° 11021862 (Partida de Independización).....	21
3.4 De las Cartas Notariales de fechas 09/02/2012 y 01/03/2012.....	22
4. Síntesis del Auto de Saneamiento.....	24
5. Síntesis de la Audiencia de Conciliación.....	24
6. Síntesis de la Audiencia de Pruebas.....	24
7. Fotocopia de la Sentencia del Juzgado Mixto Transitorio de la Sede Tambopata.....	27
8. Fotocopia de la Sentencia de la Sala Mixta de la Corte Superior de Justicia de Madre de Dios.....	36
9. Fotocopia de la Sentencia de la Sala Civil Permanente de la Corte Suprema.....	48
10. Fotocopia de la Sentencia del Primer Juzgado Mixto – Sede Tambopata.....	57
11. Jurisprudencia de los Últimos Diez Años.....	67
12. Doctrina Actual Sobre la Materia Controvertida.....	72
12.1 La Propiedad.....	72
12.2 La Posesión.....	75
12.3 Posesión Precaria.....	78
12.4 Desalojo Judicial.....	79
12.5 Desalojo Notarial.....	81
13. Síntesis Analítica del Trámite Procesal.....	83
14. Opinión Analítica del Tratamiento del Asunto Submateria.....	97
Conclusiones.....	98
Recomendaciones.....	100
Referencias.....	101

INTRODUCCIÓN

El presente trabajo de suficiencia profesional, tiene por objetivo realizar un resumen analítico del Expediente Civil N° 00217-2012, a fin de constatar si durante su tramitación se realizó un debido proceso o si se incurrió en alguna deficiencia, error, omisión o contradicción entre las instancias.

Realizado el análisis del expediente civil propuesto, se verificó que la demanda fue incoada ante el Juzgado Mixto Transitorio de Tambopata – Madre de Dios, con fecha 26 de abril del 2012, por Johannes Francois Alderete Villarroel en representación de su hermana Miryam Melissa Alderete Villarroel, contra los hermanos: César Alejandro Koga Ccorimanya, Keiko Alejandrina Koga Ccorimanya y Edishi Noriko Koga Ccorimanya, por desalojo por ocupantes precarios, peticionando que los emplazados desocupen y les restituyan el inmueble de su propiedad, debidamente registrado en la SUNARP en la Oficina Registral de Madre de Dios, en la Partida Electrónica N° 050008200, ubicado en el Jr. San Martín lote 9-A de la Mz. 3-N de la ciudad de Puerto Maldonado.

Al respecto, los demandados señalan que la posesión que tienen sobre el inmueble en litigio no es precaria, porque desde el año 1990, la ocupan con autorización de su verdadero propietario don Julio Chirinos Nina, lo que fue corroborado por indicado propietario, quien cuenta con escritura pública de compraventa, que celebraron con las hermanas Ruth Miriam Villarroel Pérez y Nelly Noemí Villarroel Pérez, en el año 1987; quien al haber sido afectado por su propiedad, interpuso demanda por nulidad de acto jurídico contra la demandante Miryam Melissa Alderete Villarroel, en el Juzgado y vía procedimental correspondiente.

La demanda en primera instancia fue declarada infundada y en segunda instancia fue declarada improcedente, dándoles la razón a los demandados, declarando la legitimidad de la posesión que tienen sobre el inmueble en litis, por el contrario, la Corte Suprema declaró fundado el recurso de casación, declarando nula la sentencia de vista e insubsistente la apelada, debiendo el Juzgado Mixto Transitorio de la sede de Tambopata, emitir nueva sentencia con arreglo a ley, el mismo que declaró fundada la demanda, dándole la razón a la demandante, por consiguiente, los demandados debían desocupar y restituirle el predio en litigio a la demandante, quien solicitó el lanzamiento de los emplazados del inmueble sublitis, en ejecución de la sentencia; con la ejecutoria suprema, se le dio la razón a la demandante, debiendo los emplazados desocupar y restituirle el predio en litigio.

1. SÍNTESIS DE LA DEMANDA

El 26 de abril del 2012, Johannes Francois Alderete Villarroel, en representación de Miryam Melissa Alderete Villarroel, interpone demanda de desalojo por ocupante precario, contra César Alejandro Koga Ccorimanya, Keiko Alejandrina Koga Ccorimanya y Edichi Noriko Koga Ccorimanya.

Petitorio

El actor en representación de su poderdante peticiona que judicialmente se ordene que los demandados desocupen el bien inmueble de su propiedad, ubicado en el Jr. San Martín Lote 9-A, Mz. 3-N de la ciudad de Puerto Maldonado, del distrito y provincia de Tambopata del departamento de Madre de Dios, quienes se encuentran en su posesión sin tener título, reuniendo los requisitos establecidos en el art. 911 del CC.

Fundamentos de hecho

El demandante sustentó su pretensión en los siguientes fundamentos de hecho:

El accionante refiere que su poderdante, quien es su hermana, es propietaria del bien inmueble, ubicado en el Jr. San Martín Lt. 9-A, Mz. 3-N de la ciudad de Puerto Maldonado, conforme constata en la Escritura Pública, de fecha 6 de junio del año 2011, otorgada por la señora Juez Flor de María Acero Ramos, Juez del Sexto Juzgado Civil de Lima Norte, a través de proceso judicial de otorgamiento de escritura pública, seguida contra Nelly Noemí Villarroel de Moreno, Marcos Abraham Moreno Ecónoma, Miriam Ruth Villarroel Pérez y Raúl Hugo Alderete Mateo, debidamente inscrito en la Partida Electrónica N° 05008200” del Registro de Prenda de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, Oficina Registral Madre de Dios.

El demandante refirió, que su poderdante adquirió la propiedad del inmueble, ubicado en el Jr. San Martín, lote 9-A, Mz. 3-N de la ciudad de Puerto Maldonado, de sus anteriores propietarios Nelly Noemí Villarroel de Moreno, Marcos Abraham Moreno Ecónoma, Miriam Ruth Villarroel Pérez y Raúl Hugo Alderete Mateo, quienes les transfirieron la propiedad del inmueble en litigio, mediante minuta de fecha 9 de setiembre del año 2004.

Que, su hermana por razones de trabajo tuvo que ausentarse de la ciudad de Puerto Maldonado, retornando el 22 de mayo del 2010, iniciando la referida acción legal por

otorgamiento de escritura pública, a fin de poder formalizar el título de propiedad, el que le era negado por los transferentes del inmueble en litigio.

Refiriendo el demandante que su hermana al tomar conocimiento que su inmueble era habitado por César Alejandro Koga Ccorimanya y Basilio Cáceres Juro, “inició las acciones extrajudiciales, enviándoles las respectivas cartas notarias, para que desocupen su propiedad, caso contrario, haría valer sus derechos ante el órgano jurisdiccional, lo que motivo, que el segundo de los nombrados se retire voluntariamente, asimismo precisa que en la segunda semana del mes de abril del 2012, ingresan a vivir en el inmueble, Keiko Alejandrina y Edishi Noriko Koga Ccorimanya, también en forma precaria, que ante su negativa en desocupar el inmueble y habiendo agotado la vía extrajudicial, incoaron el presente proceso para que desocupen su propiedad.

Que, el área total del inmueble en litigio, es de 500m², de los cuales, los emplazados ocupan 200m²., signado como el lote 9-A, Mz. 3-N.

Fundamentos de derecho

El accionante sustenta la demanda en los siguientes fundamentos de derecho:

- Código Civil: art. 911.
- Código Procesal Civil: arts. 424, 425, 546, 586, 547, cuarto párrafo.

Medios Probatorios

El demandante ofrece los siguientes medios probatorios:

- Copia legalizada del Poder por Escritura Pública otorgado por Miryam Melissa Alderete Villarroel a favor de Johannes Francois Alderete Villarroel, en folios 3 y reverso, de fecha 18 de abril de 2012.
- Copia Certificada de la Escritura Pública, de fecha 6 de abril del 2011, sobre otorgamiento de escritura pública, que otorga el Sexto Juzgado Civil de Lima Norte a favor de Miryam Melissa Alderete Villarroel, del lote de terreno urbano, ubicado en el Lt. 9-A, Mz. 3-N, de la ciudad de Puerto Maldonado del departamento de Madre de Dios.
- Copia Certificada de la Copia Literal de la Partida N° 11021862 del Registro de Propiedad Inmueble de los Registros Públicos de Madre de Dios.
- Copias simples de las dos Cartas Notariales, de fecha 09/02/2012 y 01/03/2012, dirigidas a César Alejandro Koga Ccorimanya, mediante las cuales, se le conmina que en un plazo de 48 horas, desocupe el inmueble en litigio.

2. SÍNTESIS DE LA CONTESTACIÓN DE LA DEMANDA

El 22 mayo de 2012, César Alejandro Koga Ccorimanya y Keiko Alejandrina Koga Ccorimanya, se apersonaron al proceso y contestaron la demanda negándola en todos sus extremos, solicitando que sea declarada infundada, con expresa condena de costas y costos.

Fundamentos de Hecho

Los demandados desconocen que la demandante haya adquirido el título de propiedad del inmueble, ubicado en el Jr. San Martín, Lt. 9-A de la Mz. 3-N de la ciudad de Puerto Maldonado, en virtud a un proceso de otorgamiento de escritura pública, iniciado en la Corte Superior de Justicia de Lima Norte, cuyos vendedores y compradores del referido inmueble son familiares, es por ello, que están convencidos de que han sorprendido a la justicia para salir favorecidos en el proceso.

Los emplazados puntualizan, “que el inmueble ubicado en el Jr. San Martín, Lt. 9 de la Mz. 3-N de la ciudad de Puerto Maldonado, tiene un área total de 500m², sin embargo, el 2 de abril del año 1987, a través de escritura pública de compraventa, las hermanas Ruth Miryam y Nelly Noemí Villarroel Pérez, les transfirieron a Julio Chirinos Nina, la propiedad de una fracción del indicado inmueble, signado como el lote 9-A, Mz. 3-Ñ, con un área de 200m²., el mismo que vienen ocupando con la anuencia del verdadero propietario antes referido”.

Precisan que el lote 9-A, Mz. 3-Ñ tiene los siguientes linderos: por el frente, con 10 metros lineales con el Jr. San Martín, por el lado derecho, entrando con 20 metro lineales con la propiedad de Grimaldo Vera, por el lado izquierdo, entrado con la Propiedad de Miryam Villarroel Pérez y por el fondo, con 10 metros lineales con la propiedad de Miryam Villarroel Pérez.

Además agregan, que don Julio Chirinos Nina, con fecha 2 de abril del año 1987, en que adquirió el inmueble en litis, asumió tanto el derecho de propiedad y la posesión directa del predio, construyendo su vivienda y cerco con material de la región el inmueble.

Los demandados además refieren que en el año 1990 y con el propósito de cuidar el inmueble, el señor Julio Chirinos Nina, le encargó a su difunta madre Alejandrina

Ccorimanya Mamani, la vigilancia y conducción del inmueble de manera permanente, predio en el que hicieron mejoras y se constituyó en su hogar, y desde esa fecha viven en el indicado inmueble en forma ininterrumpida hasta la fecha.

Los emplazados precisan que, en el año 2009, “falleció su señora madre, y que con la autorización de don Julio Chirinos Nina, continuaron viviendo en el inmueble, por más de 20 años consecutivos, por lo que, de ninguna manera tienen la condición de ocupantes precarios, como absurdamente quiere hacer aparentar la demandante a través de su apoderado, para desalojarlos y desconocer al legítimo propietario, para ello, volviendo a sorprender a la autoridad judicial”.

Además refieren que por deducción lógica, el único que podría accionar por desalojo serie don Julio Chirinos Nina, por ser el verdadero propietario del inmueble en litis, y no la demandante Miryam Melissa Alderete Villarroel, por carecer de capacidad para obrar.

Fundamento de Derecho

Los demandados fundamentan la contestación de la demanda en el:

- Código Procesal Civil: el art. 442.

Medos Probatorios

Los demandados ofrecen los siguientes medios probatorios:

- Copia certificada de la escritura pública de compra venta, de 02/04/1997, que le otorgan las hermanas Nelly Noemí y Ruth Miryam Villarroel Pérez, mediante el cual, le transfieren a Julio Chirinos Nina, la propiedad del inmueble en litis.
- Copia certificada de la Disposición N° 3 de la 2da. Fiscalía Provincial Penal Corporativa de Tambopata, de fecha 09/05/2012.
- Copia certificada de pago al impuesto predial del inmueble en litigio, efectuado en los años 2004 y 2005, a nombre de Alejandrina Ccorimanya Mamani.
- Copia certificada del recibo de caja, a nombre de Alejandrina Ccorimanya Mamani, pago de impuestos, tasas y arbitrios.
- Copia certificada de la resolución de ejecución coactiva, a nombre de Alejandrina Ccorimanya Mamani.
- Copia certificada de la Declaración Jurada de Autovaluo del año 2004, a nombre de alejandrina Ccorimanya Mamani.

- Por adquisición procesal hicieron de ellos los documentos ofrecidos como medios probatorios de la demanda, anexo 1-D (Copia de la escritura pública del 06/04/2011, del proceso judicial de otorgamiento de escritura pública, seguido por Miryam Melissa Alderete Villarroel, contra Nelly Noemí Villarroel Pérez, Carlos Abraham Moreno Ecónoma, Miriam Ruth Villarroel Pérez y Raúl Hugo Alderete Mateo.
- La Declaración Testimonial de Julio Chirinos Nina, quien responderá según pliego interrogatorio adjunto.
- El pliego de preguntas, que brindará la accionante Miryam Melissa Alderete Villarroel.

3. FOTOCOPIAS DE RECAUDOS Y PRINCIPALES MEDIOS PROBATORIOS

3.1 DE LA DEMANDA

Civil - Especialista.- _____
EXPEDIENTE Nro. _____
Sumilla.- **Demanda de desalojo por ocupación precaria**

56
Circunstancia

Inmueble.- Dpto. dúplex 2da y 3ra plantas, parte delantera, Jr. Ancash 3834, Urb. Perú, Dist. San Martín de Porres

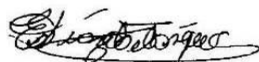
Escrito Nro. 01
=====

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

CARLOS ABSALON VELASQUEZ SANTILLAN, debidamente representado por su esposa doña Esther Domitila Díaz Rebaza, de Velásquez con D.N.I. 08537445, según poder otorgado mediante la escritura pública de 05 de mayo del 2006, ampliado mediante la escritura pública de 11 de abril del 2012, ambas celebradas por ante el Cónsul del Perú acreditado en la localidad de Estocolmo - Suecia, las mismas que corren inscritas en la partida 11891071 del Registro de Mandatos y Poderes de Lima, con domicilio real en el lote 32 de la manzana C-10, Urbanización Bocanegra, Callao, señalando domicilio procesal en la casilla 3561, del Colegio de Abogados de Lima, a usted con todo respeto me presento y digo:

PETITORIO:

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




ADRIAN AMADO MANRIQUE
ABOGADO
C.A.L. 5930

57
cincuenta y

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

MONTO DEL PETITORIO:

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

FUNDAMENTOS DE HECHO:

PRIMERO.- Mi derecho de propiedad:

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

1.1.1.- EN LA PARTE DELANTERA:

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

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

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

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

1.1.2.- EN LA PARTE POSTERIOR:

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

1.1.2.1.- Un departamento en el primer nivel,

1.1.2.2.- Un departamento en el segundo nivel.

ADRIÁN AMADO MANRIQUE
ABOGADO
C.A.L. 5930

5P
cinco y por

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

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

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

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

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

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

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

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

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

....

....

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

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

ADRIÁN AMADO MANRIQUE
ABOGADO

5a
concedida por

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

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

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

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

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

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

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

ADRIAN AMADO MARIQUE
ABOGADO
C.A.L. 5930

60
Asesora

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

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

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

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

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

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

ADRIÁN AMADO MANRIQUE
ABOGADO
C.A.I. 6930

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

61
sesenta y u

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

CONCLUSIONES.- Queda de manifiesto que:

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

FUNDAMENTACION JURIDICA:

Constitución Política del Perú.-

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

Código Civil.-

-Art. 911, Aplicable a esta demanda, pues dispone que es ocupante precario quien conduce un inmueble sin que medie título alguno o también en el supuesto negado que pudiere haber tenido y éste ha fenecido.

-Art. 923, que define al derecho de propiedad como el poder jurídico que permite a su titular: usar, disfrutar, disponer y reivindicar un bien. Aplicable al presente caso, pues acredito que soy la propietaria del bien materia del desalojo y que viene siendo ocupado por el demandado sin que tenga título alguno, por lo tanto no permite ni el uso ni el disfrute de lo que es mío.

Código Procesal Civil:

-Art. 546, Inciso 4), que precisa la vía procedimental del desalojo.

-Art. 547, que establece la competencia jurisdiccional en los casos de desalojo por ocupación precaria.

-Art. 585 y siguientes, que regula todo el proceso de desalojo.

MEDIOS PROBATORIOS:

ADRIAN AMADO MANRIQUE
ABOGADO

*62
sesenta y 0*

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

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

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

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

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

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

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

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

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

ADRIÁN AMADO MANRIQUE
ABOGADO
C.A.I. 5930

63
Secretaría J

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

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

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

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

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

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

ANEXOS:

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

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

MANRIQUE

64
Hernández

- 1-C.- Copia certificada de las escrituras públicas de 21 de noviembre del 2002 y 07 de marzo del 2006 celebradas por ante la Notaría Agustín Flores Barboza, que contienen el testamento otorgado por mi madre.
- 1-D.- Copia literal de la partida 11435684 del Registro de Testamentos de Lima, en donde corre inscrito el testamento de mi padre.
- 1-E.- Copia literal de la partida 11435405 del Registro de Testamentos de Lima, en donde corre inscrito el testamento de mi madre.
- 1-F.- Copia de la esquila de observaciones recaída en el título Nro. 2012-092484 de fecha 03 de mayo del 2012, mediante el cual se ha pretendido registrar la voluntad testamentaria de mi padre en la partida donde corre inscrito el inmueble materia del desalojo.
- 1-G.- Copia de la esquila de observaciones recaída en el título Nro. 2012-092483 de fecha 03 de mayo del 2012, mediante el cual se ha pretendido registrar la voluntad testamentaria de mi madre en la partida donde corre inscrito el inmueble materia del desalojo.
- 1-H.- En fojas cuatro, copia certificada del documento manuscrito denominado "ACUERDO DE HERMANOS".
- 1-I.- Carta notarial de fecha 28 de marzo del 2012, que he cursado al demandado
- 1-J.- En fojas cuatro, copias certificadas de las siguientes piezas procesales que corresponden al proceso de desalojo anterior, expediente Nro. 744-2012-0-0904-JM-CI-3:
 - (En fojas dos), oficio Nro. 363-2013-SG/MDSMP de fecha 01 de febrero del 2013.
 - (En fojas dos), acta de inspección judicial realizada en el inmueble materia del desalojo
- 1-K.- Copia certificada de la Asignación Provisional Nro. 00118-2012-SGCHU-GDU-MDSMP, expedida por la Municipalidad Distrital San Martín de Porres
- 1-M.- Cinco fotografías de la fachada del inmueble que fue de propiedad de mis padres.
- 1-N.- Copia certificada del acta de conciliación extrajudicial frustrada, expedida por el Centro de Conciliación Extrajudicial Belén 01.
- 1-O.- El original del comprobante de pago de la tasa judicial por ofrecimiento de pruebas.

Hernández

ADRIAN AMADO MANRIQUE
ABOGADO
C.A.L. 5930

65
Reserva y civil

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

Copia simple de mi documento nacional de identidad

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

ALIA PROCEDIMENTAL:

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

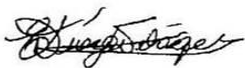
POR LO EXPUESTO:

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

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

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

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




ADRIAN AMADO MANRIQUE
ABOGADO
C.A.L. 5330

6/2
Despacho

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

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

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

Lima, 09 de enero del 2015.

ESTHER DOMITILA DIAZ REBAZA DE VELASQUEZ

ADRIÁN AMADO MANRIQUE
ABOGADO
N.º 5930

3.2 DE LA CONTESTACIÓN DE LA DEMANDA

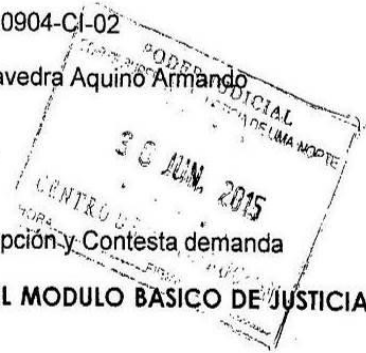
Exp. N° 00109-2015-0-0904-CI-02

Especialista Legal: Saavedra Aquino Armando

Principal

Escrito N° 1

Sumilla: Formula Excepción y Contesta demanda



104
Cuita
Marta

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

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

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

FUNDAMENTOS DE HECHO:

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

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

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

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

FUNDAMENTACION JURIDICA

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

MEDIOS PROBATORIOS.- Ofrezco lo siguientes:

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

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

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

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

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

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

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

105
cristina
v...

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

106
sub-
litis

HECHOS EN QUE SE FUNDA NUESTRA DEFENSA

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

FUNDAMENTACION JURIDICA

107
C
n
n

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

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

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

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

MEDIOS PROBATORIOS.- Ofrezco los siguientes:

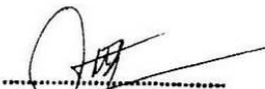
a) Por adquisición, el mérito de las copias certificadas de los testimonios de Escrituras Públicas de mis padres Héctor Velásquez Díaz, de fecha 21 de noviembre de 2002 y Rosa Santillán Acosta, de fecha 21 de noviembre de 2002, ratificada, ésta última mediante Escritura Pública de fecha 07 de marzo de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

ANEXOS.- Adjunto los siguientes:

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

POR TANTO:


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


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


Héctor Velásquez Díaz

3.3 DE LA PARTIDA N° 11021862 (PARTIDA DE INDEPENDIZACIÓN)

ATENCIÓN N° 00220943 Recibo N° 2012-02-00003007 COPIA LITERAL Partida N° 11021862

 **SUNARP**
SUPERINTENDENCIA NACIONAL
DE LOS REGISTROS PÚBLICOS

ZONA REGISTRAL N° X. SEDE CUSCO
OFICINA REGISTRAL MADRE DE DIOS
N° Partida: 11021862

INSCRIPCIÓN DE PROPIEDAD INMUEBLE
PREDIO URBANO CALLE SAN MARTIN MZ. 3-N STAND 9-A
TAMBOPATA

REGISTRO DE PREDIOS
RUBRO : PARTIDA DE INDEPENDIZACION
G00001

Luis Enrique Trujillo
CERTIFICADOR
Zona Registral N° X. Sede de Lima

A) ANTECEDENTE REGISTRAL: PARTIDA N° 05000290

B) DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE: Sub Lote N° 9-A de la Manzana 3-N, ubicado en la calle San Martín de la Ciudad de Puerto Maldonado, distrito y provincia de Tambopata, departamento de Madre de Dios. AREA: 500.00 m2, PERIMETRO: 105.00 ml. LINDEROS: por el frente con el Jr. San Martín, con 12.50 ml; por la derecha entrando, con lote 8, con 40.00 ml; por la izquierda entrando con el Sub lote 9-B, con 40.00 ml; y por el fondo con el lote 6, con 12.50 ml.

C) TITULOS DE DOMINIO: COMPRA VENTA: MIRIAM ALDERETE VILLARROEL, con D.N.I N°10886164, divorciada, ha pasado a ser propietaria del predio descrito en esta partida registral a mérito de la compra venta, otorgada por Flor de María Acero Ramos, Jueza del Sector Juzgado Civil de Lima Nortes en rebeldía de los demandados ~~Miryam Ruth Villarroel de Moreno, Marcos Abraham Moreno Econema, Miriam Ruth Villarroel Paz de Alderete y Raul Hugo Alderete Mateo~~, por la suma de S/ 1.000.00 (UN MIL QUINIENTO Y 00/100 NUEVOS SOLES), pagados al contado. Así consta de la ESCRITURA PÚBLICA del 06/04/2011 otorgada ante Notario Francisco Baños Gonzáles, en la ciudad de Lima.

El título fue presentado el 05/08/2011 a las 01:46 AM horas, bajo el N° 2011-00008979 del Tomo Diario 0083 - Derechos Coprados S/ 178.00 nuevos soles con Recibo(s) N°(s) 00012625-01 0001192-01.-TAMBOPATA, 20 de setiembre de 2011.

Copia Certificada
Sin Inscripción
No hay Titulos Suspensos
Horario: 8:00 AM

José C. Alvarado Samayace M. S. J.
REGISTRADOR PÚBLICO
Zona Registral N° X - Calle Madre de Dios

Presentado por: *Luis Enrique Trujillo*
Calle de Lima
Zona Registral N° X y Oficina de Partidas

11021862

INSCRIPCIÓN
DE PROPIEDAD INMUEBLE

3.4 DE LAS CARTAS NOTARIALES DE FECHAS 09/02/2012 Y 01/03/2012

Veintidos

(12)

CARTA NOTARIAL

Puerto Maldonado, 09 de Febrero del 2012.

Señor:
CESAR ALEJANDRO KOGA CCORIMANYA
DNI N° 46423286
Jr. San Martín Lote 9-B Mza. 3-N
Presente.-



De mi consideración

Por intermedio de la presente informo a usted que con fecha 09 de setiembre del 2004 adquirí la propiedad del Lote 9-A Mza. 3-N del Jr. San Martín de un área de 500 m2, mediante contrato celebrado con sus anteriores propietarios; derecho que se encuentra debidamente inscrito en la Partida Electrónica N° 11021863 de los Registros Públicos de Puerto Maldonado, cuya Copia Literal adjunto al presente.

Es el hecho que al tomar posesión de mi inmueble me he dado con la sorpresa que parte de el viene siendo indebidamente ocupado por su persona; siendo que de las averiguaciones que he realizado he tomado conocimiento que no cuenta con documento alguno que avale tal situación, más aún si como ya lo he mencionado, mi derecho esta inscrito en los Registros Públicos, lo cual lo hace inoponible frente a terceros.

En tal sentido, LE CONCEDO EL PLAZO DE 48 HORAS PARA QUE DESOCUPE MI PROPIEDAD, caso contrario iniciare las acciones legales y judiciales que la ley me asiste, para los efectos del desalojo y el pago de una indemnización por los daños y perjuicios irrogados.

Sin otro particular, quedo de usted



MIRYAM MELISSA ALDERETE VILLARROEL
DNI N° 10886464

CEL. 989086004

No Redactado
en esta copia

Veintitres CAPUC
2

CARTA NOTARIAL

Puerto Maldonado, 01 de marzo del 2012.

Señor:
CESAR ALEJANDRO KOGA CCORIMANYA
Jr. San Martín Lote 9-B Mza. 3-N
Presente.-

Ref. Carta Notarial del 10/02/12

De mi consideración

Por intermedio de la presente, y en atención a la Carta de la referencia, al haberse superado en exceso el plazo otorgado para que proceda a la desocupación de parte del inmueble de mi propiedad, inscrito en la Partida N° 11021862, sin que lo haya hecho, le **concedo POR ÚLTIMA VEZ el plazo de 48 HORAS** para su inmediata desocupación; caso contrario iniciare cuanto antes el procedimiento judicial correspondiente para compelerlo a tal efecto.

Cabe mencionar que de llegar a tal instancia, **EXIGIRÉ ADEMÁS EL PAGO DE UNA INDEMNIZACIÓN** por el uso indebido de mi propiedad, conforme lo establece el artículo 1954° del Código Civil, pues en derecho nadie puede obtener beneficios a expensas del patrimonio de otro; en ese sentido, por hacer uso de mi bien está en la obligación de reconocer su valor, desde la fecha en que le hice conocer de mi titularidad, hasta la desocupación y entrega del mismo.

Sin otro particular, quedo de usted

DOCUMENTO NO REDACTADO
EN ESTA NOTARIA

~~ILUSTRANUS~~
~~ABOGADO EN LA CIUDAD DE PUERTO MALDONADO~~
~~INSCRIPCIÓN N° 19~~
~~170 W. 000900. Puerto Maldonado~~
01 MAR 2012
D 883623
325524


MIRYAM MELISSA ALDERETE VILLARROEL
DNI N° 10886464



4. SÍNTESIS DEL AUTO DE SANEAMIENTO

El 25/06/2012, con la Resolución N° 03, se resuelve, declarar **saneado el proceso**, y por ende la existencia de una relación jurídica procesal válida.

5. SÍNTESIS DE LA AUDIENCIA DE CONCILIACIÓN

El Juez no propuso formula conciliatoria, por la propia naturales del proceso.

6. SÍNTESIS DE LA AUDIENCIA DE PRUEBAS

El 25 de junio de 2012, con la Resolución N° 04, con la asistencia de la parte accionante Johannes Francois Alderete Villarroel en representación de Miryam Melissa Alderete Villarroel, asistido por sus abogados defensor, asimismo de la parte demandada César Alejandro Koga Ccorimanya y Keyko Alejandrina Koga Ccorimanya, asistidos por su abogado defensor, se dejó presente la inasistencia de la parte emplazada Edishi Noriko Koga Ccorimanya.

Actuación de los Medios Probatorios de la Demanda:

Admisión o rechazo de los medios probatorios del Demandante y de los Demandados:

Vistos y considerando:

Primero.- Que los medios probatorios deben ser ofrecidos en la etapa postulatoria, que deben referirse necesariamente a los hechos y deben ser pertinentes a la materia controvertida y además deben ser idóneas para lograr la finalidad y que acrediten los hechos expuestos por las partes, así los prescriben los artículos 189 y siguientes del CPC.

Segundo.- Son medios probatorios ofrecidos por la parte demandante:

1. La copia certificada de la Escritura Pública de fecha 6 de abril de 2011.
2. La Copia simple de la Partida N° 11021862 de independización de lote de terreno en litigio.
3. Originales de la Cartas Notariales dirigidas a César Alejandro Koga Ccorimanya, de fecha 9 de febrero de 2012 y 1 de marzo 2012.

Tercero.- Los medios probatorios ofrecidos por los demandados: César Alejandro Koga Ccorimanya y Keyko Alejandrina Koga Ccorimanya:

A) Documentos:

- (1) La copia legalizada de la Escritura pública de compra venta que otorgan las hermanas Nelly Noemí Villarroel Pérez y Ruth Miriam Villarroel Pérez, a favor de Julio Chirino Nina, de fecha 2 de abril de 1987.
- (2) La copia simple de la Disposición N° 3 de la Segunda Fiscalía Provincial Corporativa de Tambopata, en los seguidos contra Raúl Hugo Alderete Mateo y Johannes Francois Alderete Villarroel.
- (3) Copia legalizada del recibo del pago de impuesto predial de los años 2004 y 2005 a nombre de Alejandrina Ccorimanya Mamani.
- (4) La copia legalizada de la Resolución de Ejecución Coactiva a nombre de Alejandrina Ccorimanya Mamani.
- (5) La copia legalizada de la declaración jurada de autovaluo del año 2004 a nombre de Alejandrina Ccorimanya Mamani.
- (6) Por adquisición procesal los documentos contenidos en el anexo 1-D de la demanda.

B) Declaración de Parte de Miryam Melissa Alderete Villarroel.

C) Inspección Judicial del predio.

Cuarto.- Dichos medios probatorios son pertinentes e idóneos con relación a los hechos materia de litis, cuya eficacia probatoria se valorará al momento de dictar sentencia.

Quinto.- “No se admite los medios probatorios de la demandada Edishi Noriko Koga Ccorimanya, por haber sido declarada rebelde”.

Sexto.- No se admite el poder de escritura de fecha 18 de abril de 2012, por tratarse de un anexo de la demanda.

Séptimo.- No se admite el medio probatorio consistente en el recibo de caja a nombre de Alejandrina Ccorimanya Mamani, por no haberse especificado en qué consisten estos.

Octavo.- No se admite la declaración testimonial, por cuanto, no ha consignado el domicilio, ocupación y los puntos sobre los que declarará conforme lo dispuesto por el art. 223 del CPC., por esta razón, **se resuelve:** 1.- Admitir los medios probatorios del demandante mencionados en el segundo considerando. 2.- Admitir los medios probatorios del demandado mencionados en el tercer considerando. 3.- Admitir los medios probatorios de los demandados César Alejandro Koga Ccorimanya y Keyko Alejandrina Koga Ccorimanya mencionados en el tercer considerando. 4.- No se admiten los medios probatorios de la demandada Edishi Noriko Koga Ccorimanya, por haber sido declarada rebelde. 5.- No se admiten los medios probatorios del demandante mencionados en el sexto considerando. 6.- No se admiten los medios probatorios de los demandados César Alejandro Koga Ccorimanya y Keyko Alejandrina Koga Ccorimanya mencionados en el séptimo y octavo considerando. Leída la presente resolución se preguntó a los presentes si estaban conformes, manifestaron estar conforme.

Actuación de Pruebas

Habiendo ofrecido como medios probatorios los emplazados César Alejandro y Keyko Alejandrina Koga Ccorimanya, la inspección judicial se suspende la presente audiencia para el día 16/07/2012 a las 09.00 hrs., la misma que se iniciará con la inspección judicial, debiendo los demandados previamente cancelar el arancel judicial correspondiente. Con la que concluye la presente audiencia, debiéndose notificar con la presente a la parte inasistente, firmando las partes en señal de conformidad después que lo hiciere la señora Juez.

7. FOTOCOPIA DE LA SENTENCIA DEL JUZGADO MIXTO TRANSITORIO DE LA SEDE TAMBOPATA

JUZGADO MIXTO TRANSITORIO - Sede Tambopata
EXPEDIENTE : 00217-2012-0-2701-JM-CI-01
MATERIA : DESALOJO
ESPECIALISTA : PATRICIA J. BARRIONUEVO PALLI
DEMANDADO : KOGA CCORIMANYA, CESAR
: KOGA CCORIMANYA, KEIKO
DEMANDANTE : ALDERETE VILLARROEL, JOHANNES FRANCOIS

303
303
Resolución
n.º

SENTENCIA

RESOLUCION NUMERO VEINTITRES
Puerto Maldonado, siete de noviembre
del año dos mil trece

VISTOS: Puestos lo autos en despacho del señor Juez, es materia emitir pronunciamiento respecto de la demanda de folios 14 a 16, incoada por Johannes Francois Alderete Villarroel en representación de Miryam Melissa Alderete Villarroel sobre Desalojo por ocupación precaria dirigida contra Cesar Alejandro Koga Ccorimanya y Keiko Alejandrina Koga Ccorimanya; siendo su estado se emite la presente resolución.

I. - PARTE EXPOSITIVA:

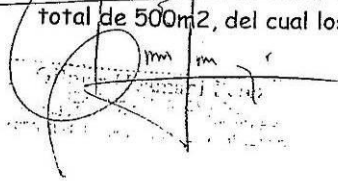
1. - PETITORIO:

Johannes Francois Alderete Villarroel en representación de MIRYAM MELISSA ALDERETE VILLARROEL, recurre al Órgano Jurisdiccional en busca de tutela jurisdiccional efectiva con sujeción a un debido proceso pretendiendo que judicialmente se ordene que los demandados desocupen el bien inmueble ubicado en el Jr. San Martín Lt. 9-A, Mz. 3-N de la ciudad de Puerto Maldonado, distrito de Tambopata, provincia de Tambopata, departamento de Madre de Dios.

Demanda que la sustenta en los siguientes fundamentos de hecho y de derecho:

2. - FUNDAMENTOS DE HECHOS DE LA DEMANDA:

2.1. Manifiesta el accionante que su poderdante es propietaria del bien inmueble ubicado en el Jr. San Martín Lt. 9-A, Mz. 3-N de la ciudad de Puerto Maldonado, conforme consta en la Escritura Publica de fecha 06/04/2011 otorgada por la Señora Juez Flor de Maria Acero Ramos, Juez del Sexto Juzgado Civil de Lima Norte debidamente inscrito en la Partida Electrónica N° 05008200 del Registro de Predios de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos-Oficina Registral Madre de Dios; haciendo la precisión de que el inmueble es de un área total de 500m², del cual los demandados vienen ocupando 200m² sin tener título.



Handwritten signature and stamp of the judge.

304
Tribunal 3
C2

3.- FUNDAMENTOS JURÍDICOS DE LA DEMANDA:

3.1. Ampara su pretensión invocando lo establecido en artículo 911° del Código Civil; artículos 424, 425, 546, 547 (cuarto párrafo), 586° del Código Procesal Civil.

4.- ACTOS PROCESALES DEL JUZGADO:

4.1. Por resolución número uno de folios veintiséis se admitió a trámite la demanda, confiriéndose traslado a los demandados Cesar Alejandro Koga Ccorimanya y Keiko Alejandrina Koga Ccorimanya, quienes fueron validamente notificados con los recaudos de ley el 16/05/2012 y 15/05/2012, conforme consta a fojas 29 y 30, respectivamente.

4.2. Por escrito de folios 58 a 63 se apersonan y ejercen su derecho de defensa los demandados, contestando y contradiciendo la demanda en todos sus extremos, por lo que mediante resolución número dos de fecha 01/06/2012 se da por contestada la demanda.

4.3. El verificativo del acto de la Audiencia Única, se realizó en el modo y forma contenida en fojas 187/191, donde se declaro saneado el proceso, se fijó los puntos controvertidos, se admitieron y actuaron los medios probatorios ofrecidos por la demandante.

4.4. Como medio probatorio se admitió una inspección judicial, misma que se practico en fecha 15/04/2013, conforme consta fojas 268/269.

4.5. Precisándose que por resolución número veintiuno de folios 289, se dispuso poner los autos al despacho de la señora Juez para emitir sentencia y teniendo en cuenta la excesiva carga procesal que arrastra este despacho judicial se emite la presente sentencia, con los siguientes fundamentos.

II.- PARTE CONSIDERATIVA:

PRIMERO.- Que, es competencia y potestad del Juzgado resolver el petitorio de la demanda y los puntos controvertidos señalados en la audiencia de folios 187/191, por lo que se emitirá pronunciamiento conforme a los medios probatorios presentados por las partes, en virtud que a través de ellos se produce certeza y convicción en el juez en relación a los hechos que sustentan la demanda, negación y contradicción de la misma si así lo hubiere, conforme lo dispone el artículo 188° del Código Procesal Civil.

SEGUNDO.-DELIMITACIÓN DEL PETITORIO:

La accionante ~~MIRYAM MELISSA ALDERETE VILLARROEL~~, representada por Johannes Francois Alderete Villarroel, pretende que judicialmente se ordene que

305
3.
Tribuna
Ct

los demandados Cesar Alejandro Koga Ccorimanya y Keiko Alejandrina Koga Ccorimanya desocupen el bien inmueble ubicado en el Jr. San Martín Lt. 9-A, Mz. 3-N de la ciudad de Puerto Maldonado, distrito y provincia de Tambopata, departamento de Madre de Dios.

TERCERO. - FIJACIÓN DE PUNTOS CONTROVERTIDOS:

3.1 *La fijación de puntos controvertidos* es un acto relevante y trascendente, pues define los asuntos o hechos cuya interpretación o entendimiento distancia a las partes, sobre las cuales se definirá la materia de la prueba, dentro de este contexto el Juzgador valorando las pruebas en su conjunto, resolverá cada uno de los puntos fijados como controvertidos.

3.2 En la Audiencia Única, se señalaron los siguientes puntos controvertidos sobre los cuales el señor Juez haciendo una valoración en su conjunto de los medios probatorios emitirá pronunciamiento:

- *Primer punto controvertido:* Acreditar documentalmente la demandante, su derecho de propiedad sobre el inmueble materia de desalojo.
- *Segundo punto controvertido:* Acreditar documentalmente la demandante, la condición de ocupante precario de los demandados en el inmueble materia de desalojo.

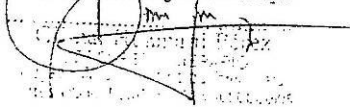
ANÁLISIS DEL CASO

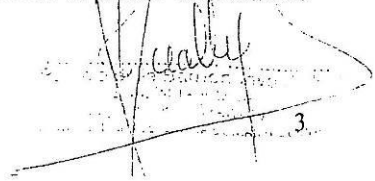
CUARTO. - DEL DESALOJO POR OCUPANTE PRECARIO

4.1 La demanda de desalojo podrá ser interpuesto por el propietario, arrendador, administrador, entre otros, que considere tener derecho a la restitución de un predio¹, tramitándose bajo el amparo del proceso sumarísimo. En ese entendido, dada la naturaleza de esta vía procedimental y la pretensión que se invoca buscando tutela jurisdiccional, no se discutirá en la misma quien sería el que tiene mejor derecho sobre el inmueble (mejor de derecho de propiedad) u otros derechos conexos, ya que únicamente en ella se tramita la restitución de un bien hacia el demandante.

4.2 El artículo 911 del Código Civil, que establece la definición de ocupante precario; como ha señalado la doctrina nacional; contiene *dos supuestos*: a) *Ausencia de título: Se trata del poseedor que entró de hecho en la posesión, no posee título alguno, por ejemplo, el que entra clandestinamente en la posesión, el usurpador, el ladrón, el hurtador;* b) *Título fenecido: El título fenecce por decisión judicial, por disposición de la ley, por cumplimiento del plazo o condición resolutorios, por mutuo disenso, por nulidad, resolución, rescisión, revocación, retractación, etcétera. En general, el título queda extinguido en todo caso de ineficacia estructural o funcional del acto jurídico por el cual se cedió la posesión del bien.* Dicho de manera resumida, el Artículo 911 alude en el primer extremo de

Artículo 586 del Código Procesal Civil.





206
3
Folios
5

la hipótesis legal, a aquella noción de precariedad originaria del derecho romano, en tanto posesión desprovista de todo título que la legitime; el segundo extremo de la hipótesis legal, regula una precariedad derivada, pues se refiere a una posesión legítima (amparada en un título) que deviene en ilegítima al fenecer el título en que se amparaba.

4.3 En esa líneas de consideraciones, el ocupante precario está referido a aquel posesionario que la ejerce sin tener título alguno o cuando el que se tenía ha fenecido, conforme lo señala el artículo novecientos once del Código Civil. Siendo la interpretación correcta del citado artículo que no puede existir posesión precaria cuando la parte demandada ostenta título vigente que justifique su posesión, *no siendo objeto de debate, en el proceso de desalojo, la validez o no de dicho documento que contiene el aludido título que alega el demandado*². En ese entendido, corresponde determinar en la causa presente que motiva pronunciamiento, determinar en primer lugar la titularidad del accionante sobre el predio que solicita desalojo a fin de determinarse el derecho que le da la facultad a solicitar su restitución además de determinarse la precariedad de la parte demanda o si tiene algún título válido y vigente en el terreno.

4.4 En el presenta caso, la demandante al mencionar en la parte final del considerando cuarto de sus fundamentos de hecho: "...están habitando mi inmueble sin tener título", hace entrever que el desalojo pretendido es a merito del primer supuesto del Art. 911 del Código Penal, es decir se tendrá que probar que la posesión de Cesar Alejandro Koga Ccorimanya y Keiko Alejandrina Koga Ccorimanya, son carentes de todo título que la legitime.

QUINTO.- DE LA VALORACIÓN DE LOS MEDIOS PROBATORIOS

5.1 Constituye principio elemental de lógica jurídica en materia procesal, que los medios probatorios deben estar referidos a las situaciones de hecho en que se sustenta la demanda, las que obviamente son anteriores a ésta, correspondiendo la carga de la prueba a quien afirma hechos que configuran su pretensión, o a quien los contradice alegando nuevos hechos, caudal probatorio que será valorado por el Juzgador en forma conjunta, conforme lo previsto en los artículos 196° y 197° del Código Procesal Civil.

Valoración de los medios probatorios que la demandante anexa para acreditar los hechos en que fundamenta su demanda, los cuales han sido admitidos y actuados en su oportunidad procesal:

1. El poder por escritura publica otorgado Miryam Melissa Alderete Villarroel a favor de Johannes Francois Alderete Villarroel, en folios 3 y reverso, en copia legalizada.

²Sala Civil Transitoria de la Corte Suprema de la República. Casación N° 1352-2004 - Lima. Desalojo por ocupante precario. Lima, 13 de setiembre del 2005.

Por la documental Miryam Melissa Alderete Villarroel otorga facultades generales y especiales; establecidos en los Art. 74 y 75 del Código Procesal Civil; a favor de Johannes Francois Alderete Villarroel, en merito a la cual éste interpone la demanda que da inicio al presente proceso.

2. Escritura publica de fecha seis de abril del 2011 sobre otorgamiento de escritura publica que otorga el Sexto Juzgado Civil de Lima Norte a favor de Miryam Melissa Alderete Villarroel, a folios 4 a 10 en copia certificada.

El documento en la cláusula primero del inserto (reverso de fojas 4) menciona que se otorga la escritura publica a Miryam Melissa Alderete Villarroel del lote de terreno urbano, ubicado en la Mz. 3-N con frente a la calle San Martín del distrito y provincia de Tambopata, departamento de Madre de Dios, en la cual se precisa que dicho inmueble esta dividido en los sub lotes 9-A y 9-B; *con lo que se acreditaría que la demandante vendría a ser propietaria del predio materia de Sub Litis.*

3. Copia Literal de la Partida N° 11021862 del registro de propiedad inmueble de los registros públicos de Madre de Dios, a folios 11 en copia certificada.

En el se hace anotar como titulo de dominio del predio a la escritura publica de compra venta otorgado por el Sexto Juzgado Civil de Lima Norte a favor de Miryam Melissa Alderete Villarroel; asimismo se inscribe la independización del predio en el sub lote 9-A de un área de 500m², estableciendo sus linderos; *con lo que se acreditaría que el lote 9-A tiene como matriz al predio descrito en la partida N° 11021862, por ende seria de propiedad de la demandante.*

4. Copia de los cargos originales de las cartas notariales remitidas por la accionante a los demandados obrantes a folios 22 y 23.

Por medio de dichas documentales se requiere al demandado Cesar Alejandro Koga Ccorimanya que desocupe el lote 9-A, Mz. 3-N del Jr. San Martín, *con lo que se acredita que dicha persona viene ejerciendo posesión en parte del mencionado lote.*

Valoración de los medios probatorios que los demandados Cesar Alejandro Koga Ccorimanya y Keiko Alejandrina Koga Ccorimanya anexan para acreditar los hechos en que fundamenta su contradicción a la demanda, los cuales han sido admitidos y actuados en su oportunidad procesal:

1. Escritura publica de compra venta otorgada por Nelly Villarroel Pérez y Ruth Villarroel Pérez a favor de Julio Chirinos Nina, a folios 37 a 40 en copia legalizada.

El documento fue celebrado en fecha 02/04/1987, en él se describe que lo otorgada en venta a Julio Chirinos Nina es 200m² del lote urbano N° 9 de la Mz. 3-Ñ, cuyos linderos y medidas perimétricas son: Por el frente, con 10 m.l. del Jr. San Martín; por el lado derecho entrando, con 20 m.l. de la propiedad de Grimaldo Vera; por el lado izquierdo entrando, con 20 m.l. de la propiedad de Miryam Villarroel; por el fondo, con 10 m.l. de propiedad de Miryam Villarroel, *con la documental se acredita que Julio Chirinos Nina tiene derechos sobre el lote*

308
m. 0.

urbano N° 09 de la Mz. 3-N, predio aparentemente distinto al predio materia de sub litis.

2. La disposición Fiscal N° 3 emitida por la segunda fiscalía provincial penal corporativa de Tambopata obrante a folios 41.

En la documental se dispone formalizar y continuar investigación preparatoria contra los investigados Raúl Hugo Alderete Mateo y Johannes Francos Alderete Villaruel, por la presunta comisión del delito de usurpación agravada en agravio de Cesar Alejandro Koga Ccorimanya y Bacilio Cáceres Juro, con lo que se acredita que existe litigio con respecto a la posesión del predio.

3. Recibo de pago de impuesto de patrimonio predial N° 007948, a nombre de Alejandrina Ccorimanya Mamani, obrante en copia legalmente legalizada a folios 46.

El recibo esta a nombre de Alejandrina Ccorimanya Mamani, quien efectúa pago de impuesto predial correspondiente a los años 2004 y 2005 del lote con código de catastro N° 02091408002 en fecha 15/03/2005; con lo cual se acredita que la progenitora de los demandados poseía el inmueble en el año 2005.

4. Recibo de caja a nombre de Alejandrina Ccorimanya Mamani en copia notarialmente legalizada a folios 47.

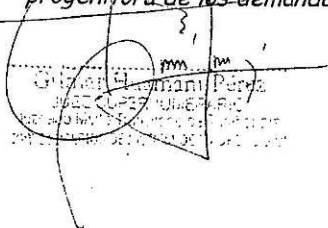
El recibo esta a nombre de Alejandrina Ccorimanya Mamani, quien efectúa pago de impuesto predial correspondiente a los años 2004 y 2005 del lote con código de catastro N° 02091408002 en fecha 15/03/2005; con lo cual se acredita que la progenitora de los demandados poseía el inmueble en el año 2005.

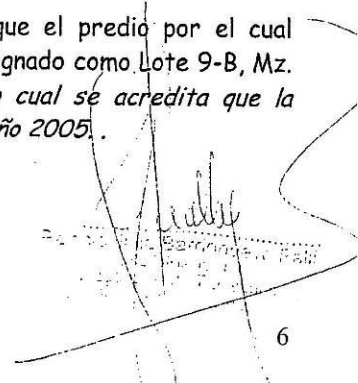
5. Resolución de ejecución coactiva emitida por el ejecutor coactivo de la Municipalidad Provincial de Tambopata correspondiente al expediente N° 222-2006-E-C/TAMB, obrante en copia notarialmente legalizada a folios 54.

En la cual se menciona que se inicio procedimiento de ejecución coactiva contra Alejandrina Ccorimanya Mamani al no haber cancelado su obligación por concepto de impuesto predial y otros del predio ubicado en el Jr. San Martín Mz. E-N, Lote. 9-B de los periodos 1998 al 2003 empero al haber ésta efectuado el pago se suspende definitivamente el referido procedimiento; con lo cual se acredita que la progenitora de los demandados poseía el inmueble.

6. El autoavaluo a nombre de Alejandrina Ccorimanya Mamani en copia notarialmente legalizada a folios 48:

En el documento de fecha 15/03/2005 se describe que el predio por el cual Alejandrina Ccorimanya Mamani paga los tributos es el signado como Lote 9-B, Mz. 3-N con código de catastro N° 02091408002; con lo cual se acredita que la progenitora de los demandados poseía el inmueble en el año 2005.


Alejandrina Ccorimanya Mamani
DNI: 70000000
Calle: ...
Municipalidad Provincial de Tambopata


Alejandrina Ccorimanya Mamani
DNI: ...
Calle: ...
Municipalidad Provincial de Tambopata

7. Escritura publica de fecha seis de abril del 2011 sobre otorgamiento de escritura publica que otorga el Sexto Juzgado Civil de Lima Norte a favor de Miryam Melissa Alderete Villarroel, a folios 4 a 10 en copia certificada. Habiéndose analizado el referido documento en la valoración de los medios probatorios del demandante, carece de objeto pronunciarse nuevamente.

8. Declaración del apoderado de la demandante Melissa Alderete Villarroel, a fojas 190 al 191.

Por la cual niega conocer la venta efectuada de una fracción del lote 9, Mz. 3-N el 02/04/1987 a favor de Julio Chirinos Nina, que el referido señor no esta en posesión del predio y que en los últimos 10 años quien vivía en el referido predio era su finado abuelo Napoleón Villarroel Góngora.

9. Inspección judicial, fojas 268/269

En la cual se ha establecido que en el predio existe una construcción de madera con techo de calamina con dos puertas de ingreso con medidor de luz, agua y desagüe, que la fecha de la inspección se encontraba cerrada empero de la parte exterior se advirtió cordeles con ropa tendida y que lo ocupado es un área aproximado de 200m², 10 metros de frente (Jr. San Martín) y de fondo, los costados de 20 metros, detallándose que en uno de los colindantes estaba un letrero "Placacentro Tambopata S.A.C." y el otro colindante tenia una Construcción de material noble; con lo que se acreditaría la posesión de los demandados

SEXTO.- VALORACIÓN DE LOS MEDIOS PROBATORIOS CON RESPECTO A LOS PUNTOS CONTROVERTIDOS

6.1 En cuanto al primer punto controvertido, con la Partida Electrónica N° 11021862 obrante a fojas 11, la demandante acredita ser propietaria del lote 9, Mz 3-N, del Jr. San Martín puesto que en la referida partida electrónica consta la anotación del otorgamiento de escritura publica del referido predio a favor de la accionante, asimismo se hace registrar los linderos del lote 9-A de lo que se colige que el predio se subdividió en sub lotes.

6.2 Conforme lo antes anotado, la demandante pretende que se le restituya una fracción del predio signado como lote 9-A, Mz 3-N del Jr. San Martín alegando que los demandados no tienen titulo que avale su posesión; sin embargo la precariedad del demandado no se determina únicamente por la falta de un título de propiedad o de arrendatario, sino que para ser considerado como *tal debe darse la ausencia absoluta de cualquier circunstancia que justifique el uso y disfrute del bien*, lo que no sucede en el presente caso porque los demandados alegan que en fecha 02/04/1987 la fracción de terreno que ellos ocupan fue adquirida mediante escritura publica de compra venta por Julio Chirinos Nina y fue éste quien con el propósito de cuidar el inmueble encargo a su progenitora Alejandrina Ccorimanya Mamani la vigilancia y la conducción del citado inmueble, y que al fallecer ésta (año 2009) el referido señor les autorizo para que continuaran viviendo.

310
Problema

6.3 Lo vertido por los demandados se corrobora con la escritura publica de compra venta otorgada por Nelly Villarroel Pérez y Ruth Villarroel Pérez a favor de Julio Chirinos Nina (folios 37 a 40) y lo manifestado por el señor Julio Chirinos Nina en su escrito de fecha 28/01/2013, en el cual señala (fojas 230) "... *que la permanencia de la Sra. Ccorimanya, Keiko Koga Ccorimanya y Noriko Koga Ccorimanya, siempre ha tenido mi autorización como único y exclusivo propietario, y haciendo uso de mi derecho de propiedad, por lo tanto los demandados no son precarios, ya que si bien no tiene un documento que los avale, tiene la anuencia expresa del propietario del predio, lo cual demuestro con mi titulo de propiedad que adjunto como anexo al presente escrito*"; por ende la posesión que ellos ostentan es a merito de la autorización de Julio Chirinos Nina, quien también se irroga la propiedad de una fracción del lote 9-A (200m2).

6.4 Asimismo, respecto a que los demandados vienen poseyendo el inmueble una vez suscrito la escritura publica de compra venta por Nelly Villarroel Pérez y Ruth Villarroel Pérez a favor de Julio Chirinos Nina, se corrobora con: 1) Recibo de pago de impuesto de patrimonio predial N° 007948, a nombre de Alejandrina Ccorimanya Mamani (folios 46), 2) Recibo de caja a nombre de Alejandrina Ccorimanya Mamani (folios 47), 3) Resolución de ejecución coactiva emitida por el ejecutor coactivo de la Municipalidad Provincial de Tambopata correspondiente al expediente N° 222-2006-E-C/TAMB (folios 54) y 4) El autoavaluo a nombre de Alejandrina Ccorimanya Mamani (folios 48), puesto que estas documentales son de data 15 de marzo del año 2005.

6.5 Que, debe quedar en claro que el artículo novecientos once del Código Civil establece que la *posesión precaria es la que se ejerce sin título alguno o cuando el que se tenía ha fenecido*. El título a que se refiere la segunda condición copulativa es el que emana de un acto jurídico por el que *se otorga al poseedor* la propiedad, arrendamiento, usufructo, uso, comodato, superficie, anticresis, entre otros, del bien que detenta, por lo que reiteradas ejecutorias la Corte Suprema de Justicia han establecido que la posesión precaria es la que se ejerce de facto, sin contar con título que justifique la posesión, entendiéndose como tal a la ausencia absoluta de cualquier circunstancia que permita advertir la legitimidad de la posesión que detenta el ocupante, situación que no se da en la presente conforme se manifestó líneas arriba.

6.6 Es importante precisar que si bien el predio descrito en la escritura publica de compra venta otorgada por Nelly Villarroel Pérez y Ruth Villarroel Pérez a favor de Julio Chirinos Nina (Lote 9, Mz. 3-N) aparentemente es diferente al solicitado en restitución; sin embargo, con el escrito de fecha seis de mayo del año dos mil trece, presentado por la accionante, describe el área y linderos del predio materia de sub litis; y establece que el predio es el mismo puesto que justamente los linderos allí mencionados por el demandante coinciden con el descrito en la escritura publica de compra venta otorgada por Nelly Villarroel Pérez y Ruth Villarroel Pérez a favor de Julio Chirinos Nina (reverso de fojas 38).

31
MAY 2012
9:46

6.7 Asimismo, si bien el predio del cual Alejandrina Ccorimanya Mamani pagaba el impuesto predial esta signado como "Lote 9-B, Mz. 3-N del Jr. San Martín", se debe entender que esa nomenclatura es la que dicha persona dio al Municipio a fin de pagar los impuestos correspondientes y que recién en fecha veinte de setiembre del año dos mil once, la aparente titular del predio matriz (lote 9); demandante Miryam Alderete Villarroel; independizo el referido predio, signándole al que conducía Alejandrina Ccorimanya Mamani y en la actualidad lo hacen los demandados, como lote "Lote 9-A, Mz. 3-N del Jr. San Martín de 500m²", conforme se detalla en la resolución de Gerencia N° 015-2012-MPT-GDUR emitido por la Gerencia de Desarrollo Urbano y Rural de la Municipalidad Provincial de Tambopata (Fojas 85 y 252) en la cual se menciona que existe superposición entre los supuestos diferentes predios, empero conforme se menciona en el considerando 6.6 de la presente, al coincidir los linderos entre el predio reclamado y el poseído por los demandados, el predio es el mismo, más aún, si este hecho es corroborado con el Acta de Inspección Ocular obrante a fojas 268/269.

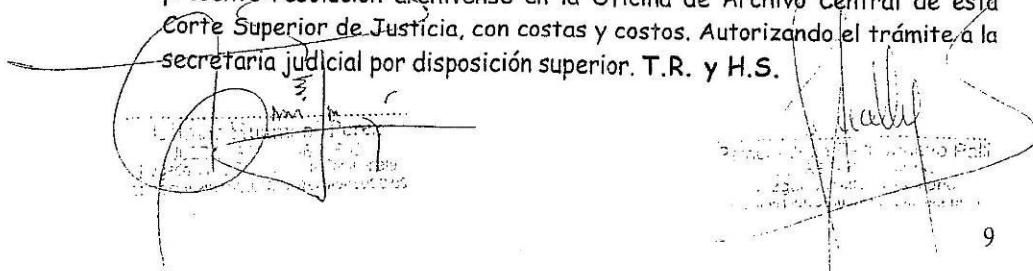
SEPTIMO: Que, conforme se ha desarrollado en los considerandos quinto y sexto de la presente, todos los medios probatorios que han sido admitidos y actuados en su oportunidad procesal han sido analizadas y valoradas en forma individual y conjunto, determinándose que la posesión de los demandados no es precaria, por lo que la demanda debe ser desestimada al amparo de lo previsto en el artículo 200° del Código Procesal Civil.

OCTAVO: De las costas y costos. Que, conforme lo establece el primer párrafo del artículo 412° del Código Procesal Civil: "El reembolso de las costas y costos del proceso no requiere ser demandado y es de cargo de la parte vencida, salvo declaración judicial expresa y motivada de exoneración"; en el presente caso los demandados al momento de contestar la demandada de folios cincuenta y ocho han solicitado el pago de las costas y costos del proceso, por lo que debe disponerse como corresponda, en mérito a la norma antes invocada.

III. - PARTE RESOLUTIVA:

Por las consideraciones expuestas, el Señor Juez del Juzgado Mixto Transitorio de Tambopata, Impartiendo Justicia a nombre de la Nación, **RESUELVE:**

1. **DECLARAR INFUNDADA** la demanda interpuesta por Johannes Francois Alderete Villarroel en representación de MIRYAM MELISSA ALDERETE VILLARROEL, sobre Desalojo por ocupante precario contra Cesar Alejandro Koga Ccorimanya y Keiko Alejandrina Koga Ccorimanya; en consecuencia,
2. **ORDENO:** Que una vez sea consentida y/o ejecutoriada que fuere la presente resolución archívense en la Oficina de Archivo Central de esta Corte Superior de Justicia, con costas y costos. Autorizando el trámite a la secretaria judicial por disposición superior. T.R. y H.S.



8. FOTOCOPIA DE LA SENTENCIA DE LA SALA MIXTA DE LA CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE MADRE DE DIOS

*trescientos
sesenta y och*



PODER JUDICIAL

CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE MADRE DE DIOS

SALA MIXTA

Exp. N° 00217-2012-0-2701-SM-CI-01.

Materia : Desalojo por Ocupante Precario
Procede : Juzgado Mixto Transitorio -Sede Tambopata
Demandante : Johannes Francois Alderete Villaroel.
Demandado : Cesar Alejandro Koga Corimanya y otra.
Ponente : Zavala Vengoa.

SENTENCIA DE VISTA

Res. N° 33.

Puerto Maldonado, catorce de agosto
del año dos mil catorce.-

I.- VISTOS: El proceso puesto en despacho para resolver, interviniendo los magistrados que suscriben la presente resolución; oído el informe oral, en aplicación de lo prescrito en el artículo 142° del Texto Único Ordenado de la Ley Orgánica del Poder Judicial; y,

II.- MATERIA DE RECURSO:

Es materia grado de apelación de la sentencia emitida en autos que declarada infundada la demanda de desalojo por ocupante precario interpuesta por Johannes Francois Alderete Villaroel, en su condición de apoderado de Miriam Melissa Alderete Villaroel, contra Cesar Alejandro Koga Ccorimanya y Keiko Alejandrina Koga Ccorimanya, contra la Sentencia emitida por resolución número veintitrés de fecha siete de noviembre del dos mil trece, de folios trescientos tres a trescientos once,

Resolución
Sesenta y dos

la misma que declara infundada la demanda de desalojo por ocupación precario; con los demás que contiene.

III.- FUNDAMENTOS DEL RECURSO:

3.1.- Que, interpone apelación contra la sentencia de primera instancia el demandante apoderado Johannes Francois Alderete Villaroel, mediante su escrito corriente a fojas 323/326, habiéndosele concedido dicho recurso impugnatorio mediante resolución número 25 que fluye a fojas 327 y siguiente.

Señala, que el impugnante que la le causa agravio la sentencia expedida en primera instancia, debido a que no se ha apreciado debidamente las pruebas ofrecidas en el proceso y actuadas en la audiencia correspondiente, por el que además no se ha contemplado debidamente los alcances establecidos en el artículo 911 del Código Procesal Civil; dado que se encuentra amparado su pretensión en un título de propiedad del inmueble materia de *sub litis*, la misma que se encuentra inscrita en los registros públicos, además las cartas notariales cursadas a los demandados por el que se les requiere la devolución del predio, tanto más que se encuentra debidamente identificado con los diferentes documentos y acta de inspección judicial.

3.2.- Refiere igualmente que los demandados tienen la condición de ocupantes precarios, que si bien es cierto que han presentado un testimonio de escritura pública, este hecho de ninguna manera los relaciona con dicho predio, dado que en dicho instrumento no aparecen como propietarios, máxime que no han acreditado con prueba alguna el hecho que el supuesto propietario Julio Chirinos Nina de dicho predio les haya autorizado ocupar el bien; además advierte que existe contradicción e indebida apreciación por parte del juzgador de primera instancia, debido que ante el pedido de don Julio Chirinos Nina de intervenir litisconsorcialmente en el presente proceso al desestimar por considerar que no estaba acreditado fehacientemente dicha propiedad, mientras que al expedir la sentencia impugnada, le concede pleno valor probatorio a

Tuescan
Setiembre

dicha instrumental publica presenta por dicho peticionante los demandados.

3.3.- Finalmente, reitera que los demandados al estar posesionando el bien en forma clandestina y temporal del bien, se niegan a restituir, por lo que se subsume perfectamente en ocupantes precarios, máxime que en el testimonio de escritura pública presentada, con los que quieren justificar su permanencia, no son parte en dicho acto jurídico; por lo que solicita sea revocado la sentencia recurrida y reformándola declare fundada la demanda.

CONSIDERANDO:

Primero.- Que, conforme aparece de autos, demandante apoderado Johannes Francois Alderete Villarroel, en representacion de Miriam Melissa Alderete Villarroel, interpone demanda de desalojo por ocupantes precarios para efectos que Cesar Alejandro Koga Ccorimanya y Keiko Alejandrina Koga Ccorimanya cumpla con desocupar el inmueble de propiedad de su poderdante, sito en el jirón San Martin lote 9 -A de la manzana 3-N de esta ciudad de Puerto Maldonado, comprensión del distrito y provincia de Tambopata, departamento de Madre de Dios, adquirido por disposición judicial del Sexto Juzgado Civil de Lima Norte, materializado por escritura pública de fecha 6 de abril de 2011, mediante proceso judicial de otorgamiento de escritura pública seguida contra Nelly Noemí Villarroel de Moreno, Marcos Abraham Moreno Economa, Miriam Ruth Villarroel Pérez y Raúl Hugo Alderete Mateo, dicha propiedad se encuentra debidamente inscrito en los registros públicos de esta ciudad de Puerto Maldonado en la partida electrónica N° 05008200 del Registro de la Propiedad Inmueble. Sostiene que su poderdante hermana Miriam Melissa Alderete Villarroel, es propietaria del inmueble materia de *sub litis* debido que adquirió en propiedad mediante minuta de 9 de setiembre del 2004, por el que los demandados Nelly Noemí Villarroel de Moreno, Marcos Abraham Moreno Economa, Miriam Ruth Villarroel Pérez y Raúl Hugo Alderete Mateo le transfieren la propiedad de dicho inmueble, con un área total de quinientos metros cuadrados,


Troco en
Setenta

siendo así, al advertir que los ahora demandados se encontraban ocupando dicho bien, se ha visto en la necesidad de iniciar el presente proceso judicial, para lo que presenta los medios probatorios respectivos, no sin antes haberseles requerido para que desocupen pacíficamente, sin embargo ante su negativa es que recurre al órgano jurisdiccional solicitando tutela jurisdiccional exigiendo la restitución del bien materia de *sub litis*.

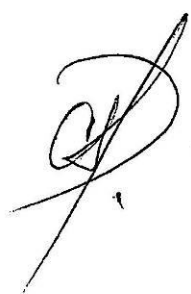
Segundo.- Que, los demandados Cesar Alejandro Koga Ccorimanya y Keiko Alejandrina Koga Ccorimanya, contestan la demanda afirmando que no son ocupantes precarios del bien materia de *sub litis*, debido a que justifican su situación posesoria merced que Don Julio Chirinos Nina es propietario del referido predio de una extensión de doscientos metros cuadrados, al haber adquirido mediante escritura pública notarial de compra venta de fecha 02 de abril de 1087 de sus anteriores propietarios Nelly Noemí Villarroel de Moreno, Marcos Abraham Moreno Economa, Miriam Ruth Villarroel Pérez y Raúl Hugo Alderete Mateo, es así que dicho propietario asume tanto el derecho de propiedad, como la posesión y conducción directa del predio, construyendo viviendas y cercos con materiales de la región, y ocupan dicho inmueble con la autorización de dicho propietario por más de veinte años consecutivos, agregan señalando que la demandante conjuntamente con sus familiares con el propósito defraudatorio han simulado una compra venta, para luego sorprender al Poder Judicial a fin que les otorgue la escritura pública, solicitando en su oportunidad la demanda sea declarada infundada en todo sus extremos. Cabe precisar que la demanda igualmente ha sido interpuesta contra Nodishi Noriko Koga Ccorimanya empero mediante resolución numero 10 de fecha 25 de setiembre de 2012 ha sido aprobado el desistimiento del proceso contra dicha demandada.

Tercero.- Que, al expedir sentencia el Juez de la causa declaró infundada la demanda interpuesta por cuanto: a) Que, la precariedad no se determina únicamente por la falta de un título de propiedad o arrendamiento, sino que debe darse la ausencia absoluta de cualquier

trescent
Setenta



circunstancia que justifique el uso y disfrute del bien, lo que no ocurre en el presente caso, dado que los demandados alegan que ocupan dicho inmueble, por haber sido autorizados por el propietario Julio Chirinos Nina, quien a su vez adquirió en fecha 2 de abril de 1987 una fracción del bien materia de *sub litis*, inicialmente a su progenitora Alejandrina Ccorimanya Mamani dicho propietario le encargo la vigilancia y conducción del citado inmueble, que al fallecer dicho propietario les autoriza igualmente seguir conduciendo a los referidos demandados. Que, mediante escritura pública de compra venta fue adquirida por Julio Chirinos Nina de sus anteriores propietarios Nelly Villarroel Pérez y Ruth Villarroel Pérez; **b)** Por otro lado, en relación al derecho invocado por los demandados, que justifica su posesión en el bien materia de *sub litis*, igualmente presentan recibos de pago del impuesto de patrimonio predial a nombre de Alejandrina Ccorimanya Mamani, recibos de caja a nombre de la misma persona, resolución de ejecución coactiva emitida por el ejecutor coactivo de la municipalidad provincial de Tambopata, autoevaluó a nombre igualmente de su progenitora; **c)** Finalmente, sustenta su decisión del A quo al señalar que además el area reclamado por el actor, es decir entre los lotes 9-B y 9-A de la manzana 3-N del jirón San Martin, existe superposición entre las mismas, conforme así aparece de la resolución de gerencia N° 015-2012-MPT-GDUR, siendo corroborado esta afirmación con el acta de inspección judicial corriente a fojas 268 y siguiente, concluyendo por ende, que los demandados no tienen la condición de precarios.



Cuarto.- Al respecto, teniendo en cuenta la denuncia efectuada por el apelante, por el que el A quo al expedir la sentencia materia de grado, habría incurrido en un vicio de *in iudicando*, o infracción de una norma material, al haber valorado como prueba de la parte demandada un testimonio de escritura pública donde no son parte en dicho acto jurídico, menos que el tracto sucesivo haya sido acreditado con documento idóneo a favor de los demandados, en tanto no se le ha otorgarle valor alguno a los documentos presentados por su parte, con los que justifica su propiedad inscrita en los registros públicos del bien

Trescientos
Setenta y T

inmueble reclamado; siendo así, corresponde a este Colegiado responder estos extremos después de un análisis de las pruebas presentadas y actuadas en los presentes autos.

Quinto.- En este contexto, la demanda de desalojo podrá ser interpuesto por el propietario, arrendador, administrador, o alguien que ha cumplido en acreditar el derecho que le asiste para petitionar la entrega de la posesión del bien sub-materia, entre otros, que considere tener derecho a la restitución de un predio¹, tramitándose bajo el amparo del proceso sumarísimo. En esta línea de consideraciones, teniendo en cuenta la denuncia relativa a la interpretación errónea del artículo 911° del Código Civil, posesión precaria es la que se ejerce sin título ni vínculo contractual alguno con el propietario, determinándose la precariedad por la ausencia absoluta de cualquier circunstancia que justifique el uso y disfrute del bien, situación esta que merece un debido análisis para resolver la presente controversia, menos que se pueda deliberar sobre el derecho de propiedad². En ese entendido, dada la naturaleza de su trámite y la pretensión que se invoca, **no se discutirá en la misma quien sería el que tiene mejor derecho sobre el inmueble (mejor de derecho de propiedad) u otros derechos conexos, ya que únicamente en ella se tramita la restitución de un bien hacia el peticionante;** además, para que prospere la acción es necesario la existencia indispensable de tres **presupuestos:** a) que, los actores acrediten **plenamente** ser titulares de dominio del bien inmueble, cuya desocupación solicitan; **b)** que se acredite la ausencia de una relación contractual entre los demandantes y la emplazada; **c)** que para ser considerado precario debe darse la ausencia absoluta de cualquier circunstancia que justifique el uso y disfrute del bien por parte de la emplazada.

¹ Artículo 586° del Código Procesal Civil.

² "Para que proceda la acción sumarísima de desalojo por ocupante precario se requiere: 1) que el demandante acredite su derecho, por ej si el actor es el propietario debe acreditar su derecho de propiedad; y, 2) que el demandado posea sin título alguno (calidad de precario originario) o cuando el que tenía ha fenecido (calidad de precario derivado). Cuando la calidad de precario es derivada, se deben acreditar la existencia del título y el hecho extintivo. No puede hablarse de posesión precaria si el demandado acreditada que también tiene la calidad de propietario o copropietario. En el proceso sumarísimo de desalojo no se puede discutir ni deliberar sobre el derecho de propiedad." Código Civil. Anibal Torres Vásquez. P.545. 6ta Edición IDEMSA. Lima- Perú. Setiembre 2002.

trescientos
Setenta y

Sexto.- En el presente proceso corresponde determinar la ocupación precaria de los demandados sobre el bien *sub litis*, para el efecto establecida la legitimidad para obrar de la demandante, conforme a los términos previstos en el primer párrafo del artículo 586 del Código Procesal Civil, se cumple este extremo; luego corresponde determinar si en efecto la parte demandada ejerce posesión del bien *sub litis* sin título alguno, conforme así sostiene la parte actora, que los demandados detenta la calidad de precario; sin embargo, debe tenerse en cuenta además que reiterada jurisprudencia expedida por la Sala Civil de la Corte Suprema de Justicia de la República, ha establecido que la precariedad a que se refiere el artículo 911° del Código Civil, conforme ya se ha señalado precedentemente, no se determina únicamente por la falta de título de propiedad o posesión de quien ocupa el bien, sino que también para ser considerado como tal debe darse la ausencia absoluta de cualquier circunstancia que justifique el uso y disfrute del mismo.

Séptimo.- Que, para efectos de darle una debida interpretación técnica al artículo 911° del Código Civil, mas no literal, meramente didáctica o pedagógica, es necesario remontarnos al antecedente de dicha norma, que se encuentra en el artículo 970° del Código de Procedimientos Civiles de 1911, cuando definía, que es precario el "*poseedor que no paga pensión*", de lo cual, ya durante la vigencia del Código de 1936, se dedujo en vía jurisprudencial que el precario no tenia título, ni vinculación alguna con el propietario, se trataba entonces, de un poseedor que no podía justificar su situación posesoria, durante la vigencia del Código de 1984, igualmente se produjo abundante jurisprudencia de los Tribunales efectuando una mejor interpretación, concluyendo que no hay precariedad cuando el poseedor tiene algún título, no importando su validez o eficacia, en tal sentido, dentro de la concepción actual de nuestra jurisprudencia, es "poseedor precario" entre otras muchas hipótesis, el usurpador (no tiene título), el poseedor inmediato cuyo contrato haya fenecido en cuanto al plazo (título fenecido), así como el precario en sentido técnico, esto, es, quien recibió el bien por licencia o gracia del propietario, sin pagar renta, pero obligado a devolver el bien

Trescientos
Setenta y

ante el primer requerimiento de aquel; por tanto ya tenemos una interpretación dominante respecto de la "posesión precaria". Obtenida esta definición amparada por cierto en nuestro Derecho positivo interpretado sistemáticamente, de los artículos 905, 911 del Código Civil, y los artículos 585 y 586 del Código Procesal Civil, la posesión precaria se encuentra presente en los diversos casos que nos ofrece la realidad sociológica en que vivimos, es así, el desalojo, establecido en el artículo 585 del Código Procesal Civil, es un típico instrumento procesal sumario, cuya controversia queda centrada a una cuestión específica: "obligación de restitución del bien", por lo cual quedan drásticamente limitados los medios probatorios, por tanto de acuerdo a la terminología posesoria del Código Civil, la restitución como prestación debida, es una **consecuencia de las relaciones entre el poseedor mediato y el poseedor inmediato**, y por ende el desalojo solo en este caso, se convierte en el instrumento procesal perfecto de tutela de la posesión mediata que entrego el bien temporalmente en virtud de un título, y que ahora reclama por su restitución, es por eso, que el artículo en comento, señala con claridad que el desalojo puede ser demandado por quien "considere tener derecho a la restitución de un predio", desde el lado pasivo puede ser demandado el sujeto al que "le es exigible la restitución", concluyéndose por ende, que no hay precariedad en quien no tiene causa justificada de posesión, por ostentar un caso de "poseedor autónomo" o "poseedores en concepto de dueño", precisamente debido a que para la restitución se requiere "prestación debida" como consecuencia de las relaciones entre el *poseedor mediato y el poseedor inmediato* del que nos hemos referido precedentemente, claro también esta que esta fuera de este contexto analizado, lo señalado por el jurista Lama More, para quien existe posesión ilegítima de mala fe, cuando el poseedor tenga certero conocimiento o llegue a descubrir que la posesión que viene ejerciendo es contraria a derecho, sea porque conoce o llega a conocer que el título por el cual accedió a la posesión no es válido o porque viene ejerciendo la posesión sin título alguno, o continua ejerciendo la posesión con un título que se ha extinguido, o cuando el

*Trescientos
Setenta y Se*

titulo emana de un acto juridico manifiestamente nulo, es decir, la invalidez resulta ser evidente o manifiesta, -que tampoco es el presente caso en análisis-.

Octavo.- Hechas estas precisiones, volviendo al caso que nos convoca, señalamos que los demandados Cesar Alejandro Koga Ccorimanya y Keiko Alejandrina Koga Ccorimanya al contestar la demanda corriente a fojas 58 y siguientes, han señalado que poseen el bien no como precários, justificando mas bien que conducen dicho inmueble en su condición de cuidantes, para el efecto habiéndoles autorizado el propietario real Del prédio materia de sub litis, don Julio Chirinos Nina, desde hace mas de veinte años atrás, acreditando dia propiedad acompañando el testimonio de escritura publica de compra venta, por el que las hermanas Nelly Normi Villaruel Perez, y Ruth Miriam Villaruel Perez otorgan a favor de Julio Chirinos Nina conforme asi aparece de La instrumental que fluye a fojas 37 y siguientes, tambien presentada por dicho comprador al pretender considerasele en el presente proceso judicial como litisconsorte, intervencion que se le fuera negado mediante resolucio numero veinte y siguiente, corriente a fojas 280 y siguiente, del que igualmente se infiere que Julio Chirinos Nina expresa que a los referidos demanddos les há autorizado en su condicion de propietario del inmueble para que conduzcan el bien, señala que a ser dicha posesion con su anuência, no tienen la calidad de ocupantes precários. Ademas Chirinos Nina que si bien es verdad que no fue admitido su intervencion litisconsorcial, empero, resulta de importancia advertir que há presentado reportes de expedientes judiciales signados con los números: 00671-2012 seguido por Julio Chirinos Nina sobre nulidad de acto juridico contra Miryam Melissa Alderete Villaruel y otros, y 00261 seguido por Hohannes Francois Alderete Villaruel sobre nulidad de acto juridico contra Ruth Miriam Villaruel Perez y otros, relacionados a la propiedad del mismo bien materia de sub litis, en este contexto, no es el proceso de desalojo la via idonea para deslindar el derecho de los demandados respecto del alegado por el actor, dado que dichos

trescientos
Setenta y

demandados han justificado la posesión que ejercen en el bien materia de la presente controversia.

Noveno.- Finalmente, corresponde precisar en el presente proceso, establecer si la posesión, -no la propiedad- los demandados ejercen ante un deber de restitución, no es objeto determinar el mejor derecho de propiedad o posesión, sino únicamente establecer si la parte demandada detenta el inmueble con ausencia absoluta de cualquier circunstancia que permita advertir la legitimidad de la posesión que ostenta, por ende corresponde homologar aquellos argumentos esgrimidos por el *A quo* al expedir la sentencia en grado, abundando a lo señalado, la discusión en el presente proceso es únicamente las pruebas que justifican la posesión que ejerce el demandado, por tanto el razonamiento es consecuencia solo de una premisa normativa en que se sustenta la demanda, que versa sobre la determinación de la ocupación precaria del bien *sub litis*, claro está con la interpretación sistemática de los artículos 905 y 911 del Código Civil y los artículos 585 y 586 del Código de Procedimientos Civiles, y lo expuesto precedentemente, del que se ha incidido, para que concurra la precariedad, debe darse la ausencia absoluta de cualquier circunstancia que justifique el uso y disfrute del mismo, porque implicaría desconocer las múltiples relaciones jurídicas que se presentan en la sociedad, máxime que los demandados en sus alegaciones sobre su derecho de su posesión en el bien materia *sub litis* no se basa en la falta de título o el que tenía haya fenecido, sino se basa en una circunstancia distinta que justifica el uso y disfrute del bien, como es la autorización para dicha conducción otorgada por el que considera propietario del inmueble que se encuentra sustentado con un instrumento público, por ende, y por el tiempo transcurrido de dicha posesión tampoco constituye una posesión ilegítima de mala fe, al no haberse acreditado que hayan tenido un certero conocimiento o que hayan llegado a descubrir que la posesión que vienen ejerciendo es contraria a derecho, porque hayan conocido que el título del quien les autorizó la posesión no es válido; por estas consideraciones, aun cuando el actor acredite detentar un título para legitimar su pedido de desalojo, lo cierto es que mientras no se

trescientos
setenta y och

diluciden los derechos de los que señalan ser propietarios, no es factible establecer la calidad de ocupante precario de los demandados, por que se concluye que no es posible que la demanda incoada pueda prosperar.

Décimo.- Además, corresponde aclarar que conforme a lo establecido en el artículo 200 del Código Procesal Civil: "Si no se prueban los hechos que sustentan la pretensión, la demanda será declarada infundada", entonces cuando nos referimos a una resolución *infundada*, estaremos aludiendo a la inconsistencia probatoria, es decir, que las pruebas no corroboran la posición que se pretende sustentar; por otra parte la *improcedencia* se sustenta en la omisión de un requisito de fondo, y no de forma (que sería un caso de inadmisibilidad), con requisito de fondo nos referimos a cuestiones de puro derecho, por ejemplo, mencionando el artículo 427 del Código Procesal Civil sobre la improcedencia de la demanda: cuando se carezca de legitimada para obrar, falta de interés para obrar, haya caducado el derecho, no exista competencia del juzgado, no exista conexión entre los hechos y el petitorio, el petitorio fuese jurídicamente o físicamente imposible, exista una indebida acumulación de pretensiones. Por tanto, en el caso de autos estando a la precisión señalada, conforme a los fundamentos de la sentencia impugnada y la ratificada en esta instancia, corresponde concluir por la improcedencia de la demanda, mas no porque sea infundada conforme ha señalado el *A quo*.

Fundamentos por los cuales el Colegiado de la Sala Superior Mixta de la Corte Superior de Justicia de Madre de Dios;

RESOLVIERON:

1. **DECLARAR** infundado el recurso de apelación formulado por el apoderado Johannes Francois Alderete Villarroel en representación de Miryam Melissa Alderete Villarroel.
- 2.- **CONFIRMARON** la resolución número veintitrés [*Sentencia*], de fecha siete de noviembre del año dos mil trece, mediante el cual el *A quo*,


*Trascien
Setenta y*

resolvió desestimar la demanda interpuesta por el apoderado Johannes Francois Alderete Villarroel, en representacion de Miryam Melissa Alderete Villarroel, sobre desalojo por ocupantes precarios contra César Alejandro Koga Ccorimanya y Keiko Alejandrina Koga Ccorimanya, y con todo lo demás que contiene.

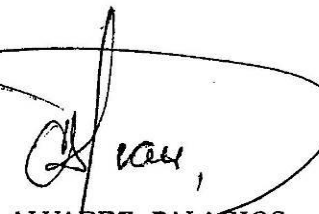
3.- REFORMÁNDOLA: respecto de la parte resolutive de la sentencia venida en grado, que declara infundada la presente demanda, debiendo de ser lo correcto **IMPROCEDENTE**, conforme a la aclaracion hecha, además, en el considerando décimo de la presente resolución.

4.- DISPUSIERON: El archivamiento definitivo donde corresponda, y los devolvieron. Notifíquese.-

S.S.


ALANIA GRIJALVA
Vocal Integrante


ZAVALA VENGOA
Presidente


ALVAREZ PALACIOS
Vocal Integrante


JULIO IVAN ZEVALLOS VARGAS
SECRETARIO DE SALA MIXTA
CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE MADRE DE DIOS

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

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
CASACION N° 3194-2014

MADRE DE DIOS
Desalojo por ocupación precaria

Lima, dieciséis de junio de dos mil quince.-

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

I. MATERIA DEL RECURSO.

En el presente proceso de desalojo por ocupación precaria, la demandante Miryam Melissa Alderete Villarroel ha interpuesto recurso de casación de página trescientos ochenta y cinco, contra la sentencia de vista de fecha catorce de agosto de dos mil catorce de página trescientos sesenta y ocho, dictada por la Primera Sala Mixta de la Corte Superior de Justicia de Madre de Dios, que **confirma** la sentencia de primera instancia en cuanto desestima la demanda, **revoca** la misma sentencia en el extremo que declara infundada la demanda, y reformándola la declara **improcedente**.

II. ANTECEDENTES.

1. DEMANDA.

Por escrito de fecha veintiséis de abril del dos mil doce de página catorce, la demandante Miryam Melissa Alderete Villarroel, interpone demanda de desalojo por ocupación precaria, a efecto que los demandados César Alejandro y Keyko Alejandrina Koga Ccorimanya, le restituyan el inmueble en litigio, ubicado en el Jirón San Martín Sub Lote 9-A, de la manzana 3-N, de la ciudad de Puerto Maldonado.

Alega que es propietaria del inmueble otorgado por la señora Juez Flor de María Acero Ramos, Juez del Sexto Juzgado Civil de Lima Norte, por escritura pública del seis de abril de dos mil once, mediante proceso judicial de

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
CASACION N° 3194-2014

MADRE DE DIOS
Desalojo por ocupación precaria

Otorgamiento de escritura pública, seguida contra Nelly Noemí Villarroel de Moreno, dicha propiedad se encuentra debidamente inscrito en Registros Públicos, en la Partida N° 05008200.

El área total del terreno de su propiedad es de quinientos metros cuadrados (500 m²), conforme consta inscrito en Registros Públicos, en el Registro de Propiedad Inmueble de esta ciudad de Puerto Maldonado, adquirido en el año dos mil cuatro, mediante minuta, habiendo efectuado mejoras.

Sin embargo, la demandante adquirió la propiedad mediante minuta del nueve de setiembre de dos mil cuatro, logrando recién formalizar el seis de abril de dos mil once, sin embargo, ha tomado conocimiento que el inmueble está siendo habitado por los demandados, por lo que cursó dos cartas notariales pero no se han retirado del inmueble.

2. CONTESTACIÓN DE LA DEMANDA.

Mediante escrito de la página cincuenta y ocho, los demandados Keyko Alejandrina y César Alejandro Koga Ccorimanya, contestan la demanda señalando que desconocen que la demandante haya adquirido la propiedad del inmueble en virtud al proceso de otorgamiento de escritura pública.

Con fecha dos de abril de mil novecientos ochenta y siete mediante escritura pública de compraventa las hermanas Ruth Miriam y Nelly Noemí Villarroel Pérez suscriben con el señor Julio Chirinos Nina contrato de compraventa por el cual se transfiere a favor de este último el derecho de propiedad sobre una fracción del lote de terreno N° 09, Manzana 3-Ñ con extensión de doscientos metros cuadrados (200m²) y con perímetro de 60ml.

Desde tal fecha el comprador Julio Chirinos es propietario, siendo que en el año mil novecientos noventa, dicho propietario encargó a su difunta madre Alejandrina Ccorimanya Mamani la vigilancia y conducción del inmueble de

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
CASACION N° 3194-2014

407

MADRE DE DIOS
Desalojo por ocupación precaria

manera permanente predio en el que se hicieron mejoras y se convirtió en su hogar.

En el año 2009 falleció su señora madre pero continuaron viviendo en el inmueble por autorización expresa de su propietario, por lo que, se encuentran en posesión del inmueble por más de veinte años, por lo que, de ninguna manera tienen la condición de precarios.

La demandante pretende apoderarse del predio mediante actos dolosos y fraudulentos, ya que incluso ha sorprendido a las autoridades judiciales con una supuesta acción de otorgamiento de escritura pública de una presunta compra hecha a las mismas personas que transfirieron el bien a favor de Julio Chirinos Nina.

Se trata por tanto de un acto fraudulento familiar para atropellar los derechos del propietario legítimo y de los actuales poseedores.

3. PUNTOS CONTROVERTIDOS.

Conforme se aprecia de la página setenta y tres, se estableció como puntos controvertidos:

Determinar que la parte demandante es propietaria del inmueble que demanda.

Determinar si los demandados tienen la calidad de ocupantes precarios respecto al inmueble que demanda la parte actora.

4. SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA.

Culminado el trámite correspondiente, el Juez mediante sentencia de la página trescientos tres, su fecha siete de noviembre de dos mil trece, declaró infundada la demanda, tras considerar que en el presente caso los demandados alegan que con fecha dos de abril de mil novecientos ochenta y

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
CASACION Nº 3194-2014

MADRE DE DIOS
Desalojo por ocupación precaria

siete la fracción de terreno que ellos ocupan fue adquirida por Julio Chirinos Nina quien encargó el cuidado del bien a favor de su progenitora y que, al fallecimiento de su señora madre, dicho señor les autorizó para que continúen viviendo en el bien. Lo expuesto se corrobora con la escritura pública de compraventa de fojas 37 a 40 y con lo manifestado por Julio Chirinos Nina en su escrito de fojas 230 quien manifiesta haber autorizado a los demandados a usar el bien, por lo que, no son precarios.

5. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN.

Mediante escrito de la página trescientos veintitrés, la demandante Miryam Melissa Alderete Villarroel interpone recurso de apelación contra la sentencia de primera instancia, alegando que no se aprecian debidamente las pruebas ofrecidas en el proceso y actuadas en la audiencia correspondiente, por el que además no se ha contemplado debidamente los alcances establecidos en el artículo 911 del Código Procesal Civil, dado que se encuentra amparada su pretensión en un título de propiedad del inmueble materia de litis, la misma que se encuentra inscrita en los Registros Públicos, además las cartas notariales cursadas a los demandados por el que se les requiere la devolución del predio, tanto más que se encuentra debidamente identificado con los diferentes documentos y acta de inspección judicial.

Refiere igualmente que los demandados tienen la condición de precarios, que si bien es cierto que han presentado un testimonio de escritura pública, este hecho de ninguna manera los relaciona con dicho predio, dado que en dicho instrumento no aparecen como propietarios, máxime que no han acreditado con prueba alguna el hecho que el supuesto propietario Julio Chirinos Nina de dicho predio les haya autorizado ocupar el bien; además advierte que existe contradicción e indebida apreciación por parte del Juzgador de 1ª instancia, debido que ante el pedido de don Julio Chirinos Nina de intervenir litisconsorcialmente en el presente proceso al desestimar por considerar que no

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
CASACION N° 3194-2014

MADRE DE DIOS
Desalojo por ocupación precaria

estaba acreditado fehacientemente dicha propiedad, mientras que al expedir la sentencia impugnada, le concede pleno valor probatorio a dicha instrumental pública presentada por dicho peticionante.

Finalmente, reitera que los demandados al estar posesionando el bien en forma clandestina y temporal del bien, se niegan a restituir, por lo que se subsume perfectamente en ocupantes precarios, máxime que en el testimonio de Escritura Pública presentada, con los que quieren justificar su permanencia, no son parte en dicho acto jurídico.

6. SENTENCIA DE VISTA.

Elevados los autos en virtud del recurso de apelación interpuesto, la Primera Sala Mixta de la Corte Superior de Justicia de Madre de Dios, mediante sentencia de vista de la página trescientos sesenta y ocho, del catorce de agosto de dos mil catorce, confirmó la sentencia de primera instancia en cuanto desestimó la demanda, revocándola en el extremo que declaró infundada la demanda y reformándola la declaró improcedente.

III. RECURSO DE CASACIÓN.

Esta Sala Suprema, mediante resolución de fecha siete de noviembre de dos mil catorce de página treinta y dos del cuaderno de casación, ha declarado procedente el recurso de casación interpuesto por el apoderado de la demandante don Johannes Francois Alderete Villarroel, **por la infracción normativa del artículo 911 del Código Civil**, que define al poseedor precario como aquel que detenta posesión sin título alguno o con título fenecido. El impugnante refiere que se ha incurrido en error porque se ha concluido que la parte demandada no tiene la condición de precario pese a que no cuentan con documento alguno que avale su posesión, porque dichos demandados refieren poseer el bien por autorización de Julio Chirinos Nina quien no es propietario ni

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
CASACION N° 3194-2014

MADRE DE DIOS
Desalojo por ocupación precaria

403
411

interviene en el presente proceso, por lo que no se le debió tener en cuenta, e **infracción normativa del artículo 197 del Código Procesal Civil**, que regula el sistema de valoración conjunta de los medios probatorios. Según el recurrente, no se ha tenido en cuenta que la posesión ejercida por los demandados no se sustenta en ningún documento, ya que no existe contrato ni recibos de pago o guardianía alguno que acredite su dicho, pese a ello, se ha concluido que no son precarios.

IV. FUNDAMENTOS DE ESTA SUPREMA SALA.

PRIMERO.- Que, el derecho al debido proceso previsto en el inciso 3) del artículo 139 de la Constitución Política del Estado, está concebido como el cumplimiento de todas las garantías, requisitos y normas de orden público que deben observarse en las instancias procesales de todos los procedimientos, incluidos los administrativos, a fin de que las personas estén en condiciones de defender adecuadamente sus derechos ante cualquier acto del Estado que pueda afectarlos, siendo una de sus expresiones, el derecho que tiene todo justiciable a conocer las motivaciones suficientes que conllevaron al juzgador a emitir un fallo judicial, tal como así lo dispone además el inciso 5) del artículo 139 de la Carta Política.

SEGUNDO: Que, el Tribunal Constitucional en la STC N° 728-2008-PH/TC ha establecido que el derecho a la debida motivación de las resoluciones judiciales es una garantía del justiciable frente a la arbitrariedad judicial y garantiza que las resoluciones no se encuentren justificadas en el mero capricho de los Magistrados, sino en datos objetivos que proporciona el ordenamiento jurídico o los que se derivan del caso, precisando que el contenido constitucionalmente garantizado de este derecho queda delimitado, entre otros, en la motivación aparente, la cual se configura cuando la resolución no da cuenta de las razones mínimas que sustentan la decisión o de que no responde a las alegaciones de

7
41

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
CASACION Nº 3194-2014

MADRE DE DIOS
Desalojo por ocupación precaria

las partes del proceso, o porque sólo intenta dar un cumplimiento formal al mandato, amparándose en frases sin ningún sustento fáctico o jurídico.

TERCERO: Que, considerando la naturaleza de los agravios denunciados, corresponde ingresar al análisis de las causales en estricta observancia de sus efectos, ya que al tener carácter nulificante la infracción de las normas de orden procesal, al amparar éstas ya no será necesario ingresar al análisis de la infracción de las normas de orden sustantivo, orientadas a resolver el fondo del asunto.

CUARTO: Que, el artículo 197 del Código Procesal Civil, establece que todos los medios probatorios son valorados por el Juez en forma conjunta, utilizando su apreciación razonada. Sin embargo, en la resolución solo serán expresadas las valoraciones esenciales y determinantes que sustentan su decisión.

QUINTO: Que, de acuerdo con el contenido esencial del mencionado artículo, debe entenderse por apreciación o valoración de la prueba al proceso por el cual el Juez califica el mérito de cada medio probatorio explicando en la sentencia el grado de convencimiento que ellas le han reportado para resolver la causa.

SEXTO: Que, en el presente caso, la sentencia de vista ha desestimado la demanda acogiendo el argumento que los demandados alegan que con fecha dos de abril de 1987, la fracción de terreno que ellos ocupan fue adquirida por Julio Chirinos Nina quien encargó el cuidado del bien a favor de su progenitora y que, al fallecimiento de su señora madre, dicho señor les autorizó para que continúen viviendo en el bien; precisando la sentencia de vista, que lo expuesto se corrobora con lo manifestado por Julio Chirino Nina en su escrito de fojas 230 quien manifiesta haber autorizado a los demandados a usar el bien, por lo que no son precarios.

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
CASACION N° 3194-2014

MADRE DE DIOS
Desalojo por ocupación precaria

SÉTIMO: Que, de los fundamentos precedentemente expuestos, se tiene que la sentencia de vista debe ser anulada en tanto que la apelada declarada insubsistente, toda vez que es verdad lo alegado por el impugnante en el sentido que para declarar infundada o improcedente la demanda, tanto el Juez como la Sala se han basado en el hecho que Julio Chirinos Nina, quien habría adquirido el predio de las hermanas Nelly Noemi Villarroel Pérez, ha manifestado haber otorgado la posesión a los demandados, no obstante, no obra en autos documento alguno que acredite tal dicho, concluyendo incluso la Sala que en ese sentido, al haber obtenido la propiedad la demandante de las mencionadas hermanas y los demandados la posesión a través de la compra que les hizo a dichas hermanas Julio Chirinos Nina, la causa debe dilucidarse a través de otra vía que no sea el desalojo, lo cual carece de fundamento pues se estaría deslizando se establezca el mejor derecho de propiedad, que no es el caso determinar en el caso de autos, habiéndose configurado de ese modo la infracción normativa del artículo 197 del Código Procesal Civil, toda vez que el pronunciamiento recurrido se ha basado únicamente en lo manifestado por Julio Chirinos Nina, esto es en el dicho de un litisconsorte, habiéndose omitido emitir una valoración conjunta de los medios probatorios.

V. DECISIÓN.

Por estos fundamentos: Declararon **FUNDADO** el recurso de casación interpuesto por la demandante Miryam Melissa Alderete Villarroel a través de su apoderado Johannes Francois Alderete Villarroel de página trescientos ochenta y cinco; en consecuencia declararon **NULA** la sentencia de vista e **INSUBSISTENTE** la apelada, debiendo el Juez del Juzgado Mixto Transitorio de la Corte Superior de Justicia de Madre de Dios; **DISPUSIERON** la publicación de la presente resolución en el Diario Oficial "El Peruano" conforme a ley; en los seguidos contra César Alejandro Koga Ccorimanya y otra, sobre desalojo por ocupación precaria; y los devolvieron; interviniendo como ponente el señor Juez Supremo **Walde Jáuregui**. Interviene el señor Juez Supremo

5/14

**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
CASACION N° 3194-2014**

**MADRE DE DIOS
Desalojo por ocupación precaria**

Miranda Molina, por vacaciones del señor Juez Supremo Almenara Bryson.
Interviene la señora Jueza Suprema Cabello Matamala, por licencia de la
señora Jueza Suprema del Carpio Rodríguez.-

S.S.

WALDE JÁUREGUI

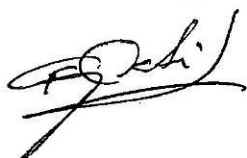


CABELLO MATAMALA

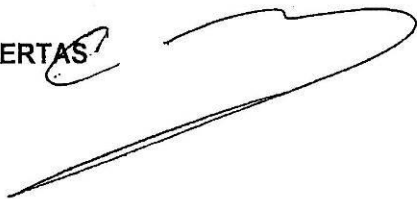


MIRANDA MOLINA

CUNYA CELI




CALDERON PUERTAS



Lcf/Abs

SE PUBLICO CONFORME A LEY


Dr. STEFANO MORALES INCISO
SECRETARIO
SALA CIVIL PERMANENTE
CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPUBLICA
11 NOV 2014

10. FOTOCOPIA DE LA SENTENCIA DEL PRIMER JUZGADO MIXTO – SEDE TAMBOPATA

1° JUZGADO MIXTO - Sede Tambopata

EXPEDIENTE : 00217-2012-0-2701-JM-CI-01

MATERIA : DESALOJO

JUEZ : LUIS F. BOTTO CAYO

ESPECIALISTA : MONROY VALDIVIA EDITH MARGOTH

DEMANDADO : KOGA CCORIMANYA, CESAR

KOGA CCORIMANYA, KEIKO

DEMANDANTE : ALDERETE VILLARROEL, JOHANNES FRANCOIS

SENTENCIA

RESOLUCION NUMERO TREINTA Y NUEVE

Puerto Maldonado, dieciocho de abril

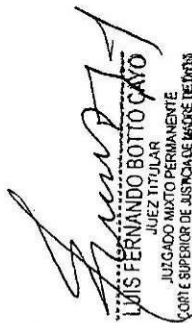
Del año dos mil dieciséis.

VISTOS: Puestos lo autos en despacho del señor Juez, es materia emitir pronunciamiento respecto de la demanda de folios 14 a 16, incoada por Johannes Francois Alderete Villarroel en representación de Miryam Melissa Alderete Villarroel sobre Desalojo por ocupación precaria dirigida contra Cesar Alejandro Koga Ccorimanya y Keiko Alejandrina Koga Ccorimanya; siendo su estado se emite la presente resolución.

I.- PARTE EXPOSITIVA:

1.- PETITORIO:

Johannes Francois Alderete Villarroel en representación de MIRYAM MELISSA ALDERETE VILLARROEL, recurre al Órgano Jurisdiccional en busca de tutela jurisdiccional efectiva con sujeción a un debido proceso pretendiendo que judicialmente se ordene que los demandados desocupen el bien inmueble ubicado en el Jr. San Martín Lt. 9-A, Mz. 3-N de la ciudad de Puerto Maldonado, distrito de Tambopata, provincia de Tambopata, departamento de Madre de Dios.

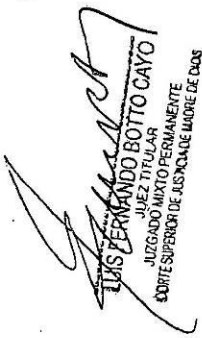


LUIS FERNANDO BOTTO CAYO
JUEZ TITULAR
JUZGADO MIXTO PERMANENTE
CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE MADRE DE DIOS

Demanda que la sustenta en los siguientes fundamentos de hecho y de derecho:

2.- FUNDAMENTOS DE HECHOS DE LA DEMANDA:

2.1. Manifiesta el accionante que su poderdante es propietaria del bien inmueble ubicado en el Jr. San Martín Lt. 9-A, Mz. 3-N de la ciudad de Puerto Maldonado, conforme consta en la Escritura Pública de fecha 06/04/2011 otorgada por la Señora Juez Flor de Maria Acero Ramos, Juez del Sexto Juzgado Civil de Lima Norte debidamente inscrito en la Partida Electrónica N° 05008200 del Registro de Predios de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos-Oficina Registral Madre de Dios; haciendo la precisión de que el inmueble es de un área total de 500m², del cual los demandados vienen ocupando 200m² sin tener título.


LUIS FERNANDO BOTTO CAYO
JUEZ TITULAR
JUZGADO MIXTO PERMANENTE
CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE MADRE DE DIOS

3.- FUNDAMENTOS JURÍDICOS DE LA DEMANDA:

3.1. Ampara su pretensión invocando lo establecido en artículo 911° del Código Civil; artículos 424, 425, 546, 547 (cuarto párrafo), 586° del Código Procesal Civil.

4.- ACTOS PROCESALES DEL JUZGADO:


4.1. Por resolución número uno de folios veintiséis se admitió a trámite la demanda, confiriéndose traslado a los demandados Cesar Alejandro Koga Ccorimanya y Keiko Alejandrina Koga Ccorimanya, quienes fueron validamente notificados con los recaudos de ley el 16/05/2012 y 15/05/2012, conforme consta a fojas 29 y 30, respectivamente.

4.2. Por escrito de folios 58 a 63 se apersonan y ejercen su derecho de defensa los demandados, contestando y contradiciendo la demanda en todos sus extremos, por lo que mediante resolución número dos de fecha 01/06/2012 se da por contestada la demanda.

4.3. El verificativo del acto de la Audiencia Única, se realizó en el modo y forma contenida en fojas 187/191, donde se declaró saneado el proceso, se fijó los puntos controvertidos, se admitieron y actuaron los medios probatorios ofrecidos por la demandante.

4.4. Como medio probatorio se admitió una inspección judicial, misma que se practicó en fecha 15/04/2013, conforme consta fojas 268/269.

4.5. Precisándose que por resolución número veintiuno de folios 289, se dispuso poner los autos al despacho de la señora Juez para emitir sentencia y teniendo en cuenta la excesiva carga procesal que arrastra este despacho judicial se emite la presente sentencia, con los siguientes fundamentos.



LUIS FERNANDO BOTTO CAYO
JUEZ TITULAR
JUGADO MIXTO PERMANENTE
CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE MADRE DE DIOS

II.- PARTE CONSIDERATIVA:


PRIMERO.- Que, es competencia y potestad del Juzgado resolver el petitorio de la demanda y los puntos controvertidos señalados en la audiencia de folios 187/191, por lo que se emitirá pronunciamiento conforme a los medios probatorios presentados por las partes, en virtud que a través de ellos se produce certeza y convicción en el juez en relación a los hechos que sustentan la demanda, negación y contradicción de la misma si así lo hubiere, conforme lo dispone el artículo 188° del Código Procesal Civil.

SEGUNDO.- DELIMITACIÓN DEL PETITORIO: La accionante MIRYAM MELISSA ALDERETE VILLARROEL, representada por Johannes Francois Alderete Villarroel, pretende que judicialmente se ordene que los demandados Cesar Alejandro Koga Ccorimanya y Keiko Alejandrina Koga Ccorimanya desocupen el bien inmueble ubicado en el Jr. San Martín Lt. 9-A, Mz. 3-N de la ciudad de Puerto Maldonado, distrito y provincia de Tambopata, departamento de Madre de Dios.

TERCERO.- FIJACIÓN DE PUNTOS CONTROVERTIDOS: La fijación de puntos controvertidos es un acto relevante y trascendente, pues define los asuntos o hechos cuya interpretación o entendimiento distancia a las partes, sobre las cuales se definirá la materia de la prueba, dentro de este contexto el Juzgador valorando las pruebas en su conjunto, resolverá cada uno de los puntos fijados como controvertidos.

CUARTO.- En la Audiencia Única, se señalaron los siguientes puntos controvertidos sobre los cuales el señor Juez haciendo una valoración en su conjunto de los medios probatorios emitirá pronunciamiento:

- *Primer punto controvertido:* Acreditar documentalmente la demandante, su derecho de propiedad sobre el inmueble materia de desalojo.
- *Segundo punto controvertido:* Acreditar documentalmente la demandante, la condición de ocupante precario de los demandados en el inmueble materia de desalojo.


LUIS FERNANDO BOTTO CAYO
JUEZ TITULAR
JUZGADO MIXTO PERMANENTE
CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE MADRE DE DIOS

REGLAS VINCULANTES DEL CUARTO PLENO CASATORIO

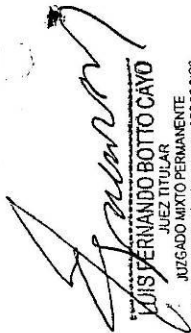
- I. El Poseedor que ha sufrido la resolución extrajudicial del contrato.
- II. El arrendatario cuyo contrato ha vencido y, además, se le ha requerido la devolución del bien.
- III. El poseedor cuyo título es manifiestamente nulo.
- IV. El arrendatario no inscrito cuando el arrendador ha transferido el bien a un tercero.
- V. El poseedor sin título o título fenecido, aunque hubiese realizado construcciones.
- VI. El poseedor sin título que se limite a alegar la usucapión sin prueba fehaciente

QUINTO.- La demanda de desalojo podrá ser interpuesto por el propietario, arrendador, administrador, entre otros, que considere tener derecho a la

42

restitución de un predio¹, tramitándose bajo el amparo del proceso sumarísimo. En ese entendido, dada la naturaleza de esta vía procedimental y la pretensión que se invoca buscando tutela jurisdiccional, no se discutirá en la misma quien sería el que tiene mejor derecho sobre el inmueble (mejor de derecho de propiedad) u otros derechos conexos, ya que únicamente en ella se tramita la restitución de un bien hacia el demandante.

SEXTO.- El artículo 911 del Código Civil, que establece la definición de ocupante precario; como ha señalado la doctrina nacional; contiene **dos supuestos: a) Ausencia de título:** *Se trata del poseedor que entró de hecho en la posesión, no posee título alguno, por ejemplo, el que entra clandestinamente en la posesión, el usurpador, el ladrón, el hurtador; b) Título fenecido:* *El título fenece por decisión judicial, por disposición de la ley, por cumplimiento del plazo o condición resolutorios, por mutuo disenso, por nulidad, resolución, rescisión, revocación, retractación, etcétera. En general, el título queda extinguido en todo caso de ineficacia estructural o funcional del acto jurídico por el cual se cedió la posesión del bien.* Dicho de manera resumida, el Artículo 911 alude en el primer extremo de la hipótesis legal, a aquella noción de precariedad originaria del derecho romano, en tanto posesión desprovista de todo título que la legitime; el segundo extremo de la hipótesis legal, regula una precariedad derivada, pues se refiere a una posesión legítima (amparada en un título) que deviene en ilegítima al fenecer el título en que se amparaba.


LUIS FERNANDO BOTTO CAYO
JUEZ TITULAR
JUZGADO MIXTO PERMANENTE
CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE MADRE DE DIOS

SEPTIMO.- En esas líneas de consideraciones, el ocupante precario está referido a aquel posesionario que la ejerce **sin tener título alguno o cuando el que se tenía ha fenecido**, conforme lo señala el artículo novecientos once del Código Civil. Siendo la interpretación correcta del citado artículo que no puede existir posesión precaria cuando la parte demandada ostenta título vigente que justifique su posesión, **no siendo objeto de debate, en el proceso de desalojo, la validez o no de dicho documento que contiene el aludido título que alega el demandado**². En

¹ Artículo 586 del Código Procesal Civil.

² Sala Civil Transitoria de la Corte Suprema de la República. Casación N° 1352-2004 – Lima. Desalojo por ocupante precario. Lima, 13 de setiembre del 2005.

42

ese entendido, corresponde determinar en la causa presente que motiva pronunciamiento, determinar en primer lugar la titularidad del accionante sobre el predio que solicita desalojo a fin de determinarse el derecho que le da la facultad a solicitar su restitución además de determinarse la precariedad de la parte demanda o si tiene algún título válido y vigente en el terreno.

OCTAVO.- En el presenta caso, la demandante al mencionar en la parte final del considerando cuarto de sus fundamentos de hecho: "...están habitando mi inmueble sin tener título", hace entrever que el desalojo pretendido es a mérito del primer supuesto del Art. 911 del Código Penal, es decir se tendrá que probar que la posesión de Cesar Alejandro Koga Ccorimanya y Keiko Alejandrina Koga Ccorimanya, son carentes de todo título que la legitime.

DE LA VALORACIÓN CONJUNTA Y RAZONADA DE LOS MEDIOS PROBATORIOS

NOVENO.- Constituye principio elemental de lógica jurídica en materia procesal, que los medios probatorios deben estar referidos a las situaciones de hecho en que se sustenta la demanda, las que obviamente son anteriores a ésta, correspondiendo la carga de la prueba a quien afirma hechos que configuran su pretensión, o a quien los contradice alegando nuevos hechos, caudal probatorio que será valorado por el Juzgador en forma conjunta, conforme lo previsto en los artículos 196° y 197° del Código Procesal Civil.

DECIMO.- Por la documental Miryam Melissa Alderete Villarroel otorga facultades generales y especiales; establecidos en los Art. 74 y 75 del Código Procesal Civil; a favor de Johannes Francois Alderete Villarroel, en merito a la cual éste interpone la demanda que da inicio al presente proceso; asimismo, el documento (reverso de fojas 4) menciona que se otorga la escritura pública a Miryam Melissa Alderete Villarroel del lote de terreno urbano, ubicado en la Mz. 3-N con frente a la calle San Martín del distrito y provincia de Tambopata, departamento de Madre de Dios, en la cual se precisa que dicho inmueble esta


LUIS FERNANDO BOTTO CAYO
JUEZ TITULAR
JUZGADO MIXTO PERMANENTE
CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE MADRE DE DIOS

divido en los sub lotes 9-A y 9-B; con lo que se acreditaría que la demandante vendría a ser propietaria del predio materia de Sub Litis.

DECIMO PRIMERO.- Que, se adjunta como medios de prueba: Copia Literal de la Partida N° 11021862 del registro de propiedad inmueble de los registros públicos de Madre de Dios, a folios 11 en copia certificada, en el se hace anotar como título de dominio del predio a la escritura pública de compra venta otorgado por el Sexto Juzgado Civil de Lima Norte a favor de Miryam Melissa Alderete Villarroel (Propietaria registral del predio) asimismo se inscribe la independización del predio en el sub lote 9-A de un área de 500m2, estableciendo sus linderos; con lo que se acreditaría que el lote 9-A tiene como matriz al predio descrito en la partida N° 11021862, **POR ENDE DE PROPIEDAD DE LA DEMANDANTE EN ESTE CASO ESTA PROTEGIDO POR LA INSCRIPCIÓN DEL REGISTRO**

DECIMO SEGUNDO.- Asimismo, copia de los cargos originales de las cartas notariales remitidas por la accionante a los demandados obrantes a folios 22 y 23, por medio de dichas documentales se requiere al demandado Cesar Alejandro Koga Ccorimanya que desocupe el lote 9-A, Mz. 3-N del Jr. San Martín, con lo que se acredita que dicha persona viene ejerciendo posesión en parte del mencionado lote y por tanto tiene legitimidad pasiva en este proceso

DECIMO TERCERO.- Que, por otro lado en la **contestación de la demanda** César Alejandro Koga Ccorimanya como argumento de defensa presenta la escritura pública de compra venta otorgada por Nelly Villarroel Pérez y Ruth Villarroel Pérez a favor de **Julio Chirinos Nina QUIEN NO ES PARTE EN ESTE PROCESO**, a folios 37 a 40 en copia legalizada, dicho documento fue celebrado en fecha 02/04/1987, en él se describe que lo otorgada en venta a Julio Chirinos Nina

DECIMO CUARTO.- Asimismo presenta recibo de pago de impuesto de patrimonio predial N° 007948, a nombre de Alejandrina Ccorimanya Mamani, obrante en copia legalmente legalizada a folios 46, dicho recibo está a nombre de

010
[Handwritten signature]
LUIS FERNANDO BOTTO CAYO
JUEZ TITULAR
JUZGADO MIXTO PERMANENTE
CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE MADRE DE DIOS

1432

Alejandrina Ccorimanya Mamani, quien efectúa pago de impuesto predial correspondiente a los años 2004 y 2005 del lote con código de catastro N° 02091408002 en fecha 15/03/2005. (Actos posesorios)

DECIMO QUINTO.- Asimismo, el recibo de caja a nombre de Alejandrina Ccorimanya Mamani en copia notarialmente legalizada a folios 47, a nombre de Alejandrina Ccorimanya Mamani, quien efectúa pago de impuesto predial correspondiente a los años 2004 y 2005 del lote con código de catastro N° 02091408002 en fecha 15/03/2005. (Actos posesorios)

DECIMO SEXTO.- Inspección judicial, fojas 268/269 , en la cual se ha establecido que en el predio existe una construcción de madera con techo de calamina con dos puertas de ingreso con medidor de luz, agua y desagüe, que la fecha de la inspección se encontraba cerrada empero de la parte exterior se advirtió cordeles con ropa tendida y que lo ocupado es un área aproximado de 200m2, 10 metros de frente (Jr. San Martín) y de fondo, los costados de 20 metros, detallándose que en uno de los colindantes estaba un letrero "Placacentro Tambopata S.A.C." y el otro colindante tenía una Construcción de material noble; *con lo que se acreditaría la posesión de los demandados*


LUIS FERNANDO BOTTO CAYO
JUEZ TITULAR
JUZGADO MIXTO PERMANENTE
CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE MADRE DE DIOS

VALORACIÓN DE LOS MEDIOS PROBATORIOS CON RESPECTO A LOS PUNTOS CONTROVERTIDOS

DECIMO SEPTIMO.- En cuanto al primer punto controvertido, con la **Partida Electrónica N° 11021862** obrante a fojas 11, la demandante acredita ser propietaria del lote 9, Mz 3-N, del Jr. San Martín puesto que en la referida partida electrónica consta la anotación del otorgamiento de escritura pública del referido predio a favor de la accionante, asimismo el registro del lote 9-A de lo que se colige que el predio se subdividió en sub lotes y que el que es materia de litos es de propiedad del actor.

DECIMO OCTAVO.- Conforme lo antes anotado, el demandante pretende que se le restituya una fracción del predio signado como lote 9-A, Mz 3-N del Jr. San

433

Martín alegando que los demandados no tienen título que avale su posesión; no corriendo en estos autos, prueba alguna de que los emplazados ostenten título alguno, siendo de aplicación las reglas del Cuarto Pleno Casatorio, será inquilino precario... "El poseedor sin título o título fenecido, aunque hubiese realizado construcciones.", por lo tanto la sentencia es fundada en todos sus extremos.


DECIMO NOVENO.- Que, en relación a la declaración testimonial de Melissa Alderete Villarroel de fs 190, se advierte, declara que desconoce que el predio sub litis haya sido vendido a persona distinta a la del demandante, careciendo absolutamente de trascendencia, las hipótesis esgrimidas por la defensa, siendo este un proceso sumarísimo, donde debe ventilarse únicamente la falta de título o derecho a poseer de los demandados, lo cual está acreditado al no exhibir derecho alguna para poseer.

VIGESIMO.- Que, conforme lo establece el primer párrafo del artículo 412° del Código Procesal Civil: "*El reembolso de las costas y costos del proceso no requiere ser demandado y es de cargo de la parte vencida, salvo declaración judicial expresa y motivada de exoneración*"; en el presente caso los demandados al momento de contestar la demandada de folios cincuenta y ocho han solicitado el pago de las costas y costos del proceso, por lo que debe disponerse como corresponda, en mérito a la norma antes invocada.

III.- PARTE RESOLUTIVA:


Por las consideraciones expuestas, el Señor Juez del Juzgado Mixto Transitorio de Tambopata, Impartiendo Justicia a nombre de la Nación, **RESUELVE:**

1. **DECLARAR FUNDADA** la demanda interpuesta por Johannes Francois Alderete Villarroel en representación de MIRYAM MELISSA ALDERETE VILLARROEL, sobre Desalojo por ocupante precario contra Cesar Alejandro Koga Ccorimanya y Keiko Alejandrina Koga Ccorimanya: en consecuencia,


LUIS FERNANDO BOTTO CAYO
JUEZ TITULAR
JUZGADO MIXTO PERMANENTE
CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE MADRE DE DIOS

auto/434

2. **ORDENO:** Que una vez sea consentida y/o ejecutoriada que fuere la presente resolución archívense en la Oficina de Archivo Central de esta Corte Superior de Justicia, con costas y costos. Autorizando el trámite a la secretaria judicial por disposición superior. **T.R. y H.S.**


LUIS FERNANDO BOTTO CAYO
JUEZ TITULAR
JUZGADO MIXTO PERMANENTE
CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE MADRE DE DIOS



EDITH MARGOTH MONROY VALDIVIA
SECRETARIA JUDICIAL
JUZGADO MIXTO PERMANENTE DE TAMBOPATA
CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE MADRE DE DIOS

11. JURISPRUDENCIA DE LOS ÚLTIMOS DIEZ AÑOS

Del análisis del Expediente Civil N° 00217-2012, se constató que tiene como materia el proceso de desalojo por ocupación precaria, previsto en el art. 911 del CC., en tal sentido, se consideran algunas jurisprudencias de los últimos diez años, que tienen similitud con el presente caso:

- 11.1 “Casación N° 3144-2011-Lima, mediante la cual, se precisa, que: el debido proceso tiene por función asegurar los derechos fundamentales consagrados en la Constitución Política del Estado, dando a toda persona la posibilidad de recurrir a la justicia para obtener la tutela jurisdiccional de los derechos individuales, a través de un procedimiento legal en el que se dé oportunidad razonable y suficiente de ser oído, de ejercer el derecho de defensa, de producir prueba y de obtener una sentencia que decida la causa dentro de un plazo preestablecido en la ley procesal”.
- 11.2 “Casación N° 1784-2012-Ica, en la que se precisa, que: el artículo 911 del Código Civil exige que se prueben dos condiciones copulativas: Primero.- Que la parte demandante sea titular del bien cuya desocupación pretende; y, Segundo.- Que la parte emplazada ocupe el mismo sin título o cuando el que tenía ha fenecido. El Título a que se refiere la segunda condición copulativa es que emane de un acto jurídico por el que se otorga al poseedor la propiedad, arrendamiento, usufructo, uso, comodato, superficie, anticresis, entre otros, del bien que detente, y no nace del solo estado condición familiar del ocupante, como sería el ser hermano, padre, hijo, primo o cónyuge, entre otros, del cual el propietario del bien, o del anterior, inclusive. Tal posesión ha quedado establecida por este Supremo Tribunal en la Casación N° 2758-2004-Lima del veinticuatro de noviembre de dos mil cinco y en la Casación número 1426-2006-Lima del ocho de noviembre de dos mil seis”.
- 11.3 “Casación 3346-2012-Lima, en el cual, se precisa, que: No cualquier documento ofrecido como prueba puede ser considerado título que justifica la posesión, en tal sentido, respecto a la pretensión de los demandantes, el desalojo del demandado por ser un ocupante precario, el órgano jurisdiccional de segundo grado, no ha justificado de forma suficiente por qué las pruebas ofrecidos por el demandante no resultan válidas para demostrar el hecho objeto de proceso, esto es, que los demandados tienen un título válido que les confiere el derecho de propiedad sobre el predio que reclaman frente a la ausencia del que tiene el poseedor, en tanto, no

cualquier elemento de prueba ofrecido por el demandado puede ser considerado como “prueba” y servir para contradecir las ofrecidas con la demanda, menos conceder la categoría jurídica de título, a un documento que no presentaría garantías mínimas de veracidad de su contenido. Además desde el aspecto de la prueba, el órgano jurisdiccional no ha respetado las reglas de la prueba ni los principios que la conforman, todo lo cual, trasunta la infracción al deber de motivación de la resolución judicial”.

- 11.4 “Casación N° 4849-2013-Lima, en la que se aclara, que: Si en un proceso de desalojo por ocupación precaria, una de las partes presentara un título de posesión que resulte manifiestamente nulo, se deberá señalar este hecho expresamente en los considerandos de la sentencia, al no hacerlo se vulneran las disposiciones del Cuarto Pleno Casatorio y las reglas del debido proceso. Const. Art. 139, inciso 3°; CC. Art 220, segundo párrafo; y, Cuarto Pleno Casatorio, Sentencia 2195-2011-Ucayali. Punto 63.III.”
- 11.5 “Casación N°328-2014-Callao, en la que se establece, que: No procede accesión sin antes haberse determinado titularidad del bien, por lo consiguiente, existiendo dos títulos de propiedad inscritos sobre el mismo bien, no es posible amparar ñla demanda, pues la accesión tiene como fundamento la construcción en terreno ajeno, lo que por el momento no es posible determinar; correspondiendo previamente dilucidarse la nulidad del título registral de los demandados, por lo que el petitorio, dada la situación actual de las cosas es jurídicamente imposible, debiéndose declarar improcedente la demanda a tenor de lo expuesto en el artículo 427 inciso 6 del Código procesal Civil”.
- 11.6 “Casación N° 1444-2014-Huánuco, en la que se precisa, que: Carece de legitimidad para obrar, quien interpone demanda de desalojo por ocupación precaria respecto de un bien cuya titularidad corresponde, por mandato legal, a FOCOPRI. Base legal: Decreto Supremo 009-99-MTC”.
- 11.7 “Casación N° 1968-2014-Callao, en la que se puntualiza que: El título de posesión debe examinarse desde la perspectiva de su verosimilitud y eficacia frente a terceros. Un título expedido por el Estado desvirtúa la condición de precario. En buena cuenta, en estos casos se posee porque se ha facultado a la parte a ello”.
- 11.8 “Casación N° 2156-2014-Arequipa, en la que se establece, los presupuestos para demandar desalojo por la causal de ocupación precaria se requiere la concurrencia

de los siguientes presupuestos: i) Que, el actor acredite su derecho a la restitución del bien al tener condición de propietario o encontrarse dentro de alguno de los presupuestos contenidos en el art. 586 del CPC que otorgan derecho a la restitución del predio, ii) Que, no exista vínculo contractual alguno entre el demandante y demandado, III) Que, haya ausencia absoluta de cualquier circunstancia que justifique el uso y disfrute del bien inmueble por la parte demandante, y, iv) Que, ante la existencia de título que justifique la posesión del emplazado esta resulte ineficaz, es decir, que la posesión sea ilegítima, que no se ajusta a derecho y concretamente que se ejerza bajo alguno de los siguientes supuestos: a) Que el título con el que se cuente sea nulo, haya quedado resuelto o hubiese fenecido, b) Que se adquiere de aquél que no tenía derecho a poseer el bien, y c) Que se adquiera de aquél que teniendo derecho a la posesión, se encontraba impedido de transmitirlo”.

- 11.9 “Casación N° 3639-2014-Junín, mediante la cual, se advierte una carencia de logicidad en la motivación contenida en la sentencia de vista impugnada, pues no se han aplicado consistentemente las normas interpretativas antes aludidas (arts. 168 y 169 del CC.), lo que importa la vulneración del derecho al debido proceso de la entidad recurrente y consecuentemente la nulidad de la recurrida, correspondiendo al ad quem renovar el acto procesal viciado, emitiendo nueva prueba.
- 11.10 “Casación N° 4373-2015-Junín, en la que se precisa que: Proceso de nulidad de acto jurídico impide el desalojo por precario [...] se colige que la instancia de mérito no ha infringido el art. 911 del CC., tal como se expresa en la forma y como lo ha interpretado la Corte Suprema en el IV Pleno Casatorio en lo Civil, la parte demandada debe acreditar tener título que justifique su posesión en el bien, no siendo suficiente la mera alegación de haber iniciado un proceso de nulidad, ésta debe estar sustentada en causales evidentes y absolutas, conforme lo indica el citado Pleno Casatorio, lo que no sucede en el caso de autos, en el que se denuncia causales de nulidad que son materia de probanza y respecto de un acto jurídico en el que interviene una persona iletrada con la concurrencia del testigo acorde a ley, más aun si viene siendo materia de un proceso judicial (Exp. N° 1154-2014); siendo así, la infracción normativa material invocada también debe ser desestimada”.

- 11.11 “Casación N° 3959-2015-Loreto, mediante la cual, la Corte Suprema establece que: la infracción procesal se configura cuando el desarrollo del proceso, no se han respetado los derechos procesales de las partes, se han obviado o alterado actos de procedimiento, la tutela jurisdiccional no ha sido efectiva, el órgano jurisdiccional deja de motivar sus decisiones o lo hace en forma incoherente, en clara transgresión de la normatividad vigente y de los principios procesales”.
- 11.12 “Casación N° 225-2016-Lima, en la que se precisa, que: Constituye motivación insuficiente no tener en cuenta el IV Pleno Casatorio en lo Civil al analizar legitimación para incoar demanda de desalojo por ocupante precario, constituye motivación insuficiente indicar que la accionante no ostenta legitimación para incoar la demanda de desalojo por ocupante precario, por cuanto, el inmueble sub litis cuenta con un título registral, sin analizar previamente los alcances del Cuarto Pleno Casación N° 2195-Ucayali, de observancia obligatoria, y a partir de ello determinar si efectivamente ostenta o no legitimación para demandar. Art. 139 inc. 5) de la Constitución Política del Estado”.
- 11.13 “Casación N° 1725-2016-Lima Este, en el cual, se puntualiza, que: Cuando se invocan en forma simultánea agravios consistentes en la infracción normativa procesal e infracción normativa material que inciden directamente sobre la decisión de la resolución impugnada, resulta necesario emitir pronunciamiento respecto del segundo agravio denunciado, atendiendo a que, de ampararse el primero deberá declararse la nulidad de la resolución impugnada y ordenarse que se expida un nuevo fallo”.
- 11.14 “Casación N° 3902-2016-Tacna, en la que se precisa, que: Se suspende el desalojo cuando calidad del título se está discutiendo en proceso contencioso administrativo. Se vulnera el derecho al debido proceso y la tutela jurisdiccional efectiva, al no haberse pronunciado sobre la solicitud de suspensión del proceso, teniendo en cuenta además que en el presente proceso de desalojo la decisión jurisdiccional depende de la calidad del título que ostenta la parte demandada, la cual, está siendo ventilada en otro proceso contencioso administrativo, e incidiría en la situación legal de la Asociación demandada”.
- 11.15 “Casación N° 4069-2016-Ventanilla, en la que se establece, que: La esencia del proceso de desalojo no consiste en determinar o resolver en definitiva el derecho de propiedad, sino la validez de la restitución o la entrega de la posesión en base a un

título legítimo y suficiente que la justifique, frente a la ausencia de título o fenecimiento del que tuvo la parte ocupante”.

- 11.16 “Casación N° 244-2017-Lima, en la que se establece: Los tres presupuestos para ganar demanda de desalojo por ocupación precaria, el artículo 911 del Código Civil señala que la posesión precaria es aquella que se ejerce sin título 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 demandante y el emplazado, y c) Que, para ser considerado precario debe darse la ausencia absoluta de cualquier circunstancia que justifique el uso y disfrute del bien por la parte emplazada [...]”
- 11.17 “Casación N° 1663-2017-Lima, en la que se precisa, que: Excepcionalmente si el Juez advierte que los hechos revisten mayor complejidad, podrá resolver declarando la infundabilidad de la demanda, más no así, la improcedencia; y siendo que el presente caso existe dudas respecto al cumplimiento o no de prestaciones de ambas partes para que opere o no la resolución de contrato, es evidente que ésta resulta compleja, más aun si tenemos en cuenta que la naturaleza del presente proceso, es disímil a la naturaleza del proceso de resolución de contrato. Cuarto Pleno Casatorio recaída en la Casación número 2195-2011, Ucayali”.
- 11.18 “Casación N° 2129-2017-Lima Norte, en la que se precisa, que en un proceso sobre desalojo por ocupante precario la pretensión procesal está dirigida a que el emplazado desocupe el inmueble materia de litis por carecer de título, o porque el que tenía ha fenecido, en consecuencia, el accionante debe acreditar ser propietario o por lo menos tener derecho a la restitución del bien, tal como, lo establece el art. 586 del CPC, por su lado, la parte demandada debe acreditar tener título vigente que justifique la posesión que ejerce sobre el bien materia de controversia. En conclusión, el conflicto de intereses en procesos de este tipo, está configurado, por un lado, por el interés del accionante de que se le restituya el bien, y por otro lado, por el interés del emplazado de no ser desalojado de la posesión del mismo bien, lo que dependerá entre otras cosas, de sí ése tiene o no la condición de precario, según el art. 911 del CC”.

12. DOCTRINA ACTUAL SOBRE LA MATERIA CONTROVERTIDA

Analizado el expediente civil propuesto, se ha constatado que tiene por materia el proceso de desalojo por ocupante precario, que se encuentra previsto en el artículo 911 del Código Civil, cuya doctrina actual, es el siguiente:

12.1 La propiedad

La propiedad, es un poder directo e inmediato sobre una cosa, que atribuye a su titular de la cosa sin más limitaciones que las que establezcan las leyes. Es el derecho real que implica el ejercicio de las facultades jurídicas que aplican el ordenamiento jurídico que concede sobre un bien.

La propiedad, “está regulada en los art.: 2 inciso 16 y 70 de la Constitución Política del Estado. “Que considera que la propiedad es un derecho fundamental de la persona y que el derecho de propiedad es inviolable. El Estado lo garantiza. Se ejerce en armonía con el bien común y dentro de los límites de ley. A nadie puede privarse de su propiedad, sino exclusivamente por causa de seguridad nacional o necesidad pública declarada por ley, y previo pago en efectivo de indemnización justipreciada que incluya compensación por el eventual perjuicio. Hay acción ante el Poder Judicial para contestar el valor de la propiedad que el Estado haya señalado en el procedimiento expropiatorio”.

El CC., en su art. 923, define la propiedad como: **“El poder jurídico que permite usar, disfrutar, disponer y reivindicar un bien. Debe ejercerse en armonía con el interés social y dentro de los límites de la ley”**.

Gonzales Barrón, Gunther; refiere, que: “La propiedad es un derecho subjetivo, lo cual, implica el conocimiento normativo del interés de un sujeto sobre un bien, mientras los terceros quedan colocados en situación de extrañeidad total, ya que estos no tiene un deber concreto frente al titular del derecho”.¹

Ramírez Cruz, Eugenio; refiere, que: “La propiedad es definida como un señorío pleno (jurídico) sobre cualquier objeto externo de valor económico y susceptible de dominación. En buena cuenta, esta situación responde al natural sentimiento

¹ Gonzales Barrón, Gunter (2010), *Primera reimpresión Derechos Reales*. Lima. Editorial San Marcos Pág. 278

humano de aprobación de los objetos de la naturaleza, lo cual, conlleva en el propietario un “tener”, pero que simultáneamente se manifiesta en “excluir” a los terceros”.²

El objeto del derecho de propiedad está constituido por todos los bienes susceptibles de apropiación. Para que se cumpla tal condición, en general, se requieren tres condiciones: que el bien sea útil, ya que si no lo fuera, carecería de fin la apropiación, que el bien exista en cantidad limitada, y que sea susceptible de ocupación, porque de otro modo no podrá actuarse.

Por lo tanto, se entiende por propiedad como un derecho real por excelencia, que el propietario tiene sobre un bien otorgándole poderes sobre el mismo, es un poder total de disposición que se puede tener sobre el bien.

2.1.1 Los Atributos de la Propiedad

El derecho de propiedad confiere a su titular 4 atributos respecto del bien de usar, disfrutar, disponer y reivindicar, cada uno de los cuales permite un ejercicio pleno de este derecho.

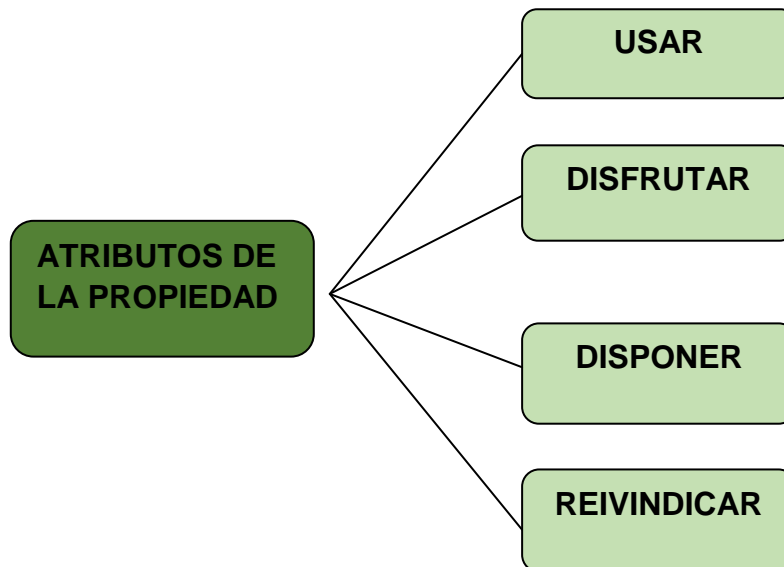
El usar (ius utendi), esto es, servirse del bien directamente. El doctor Avendaño, nos ilustra de la siguiente manera: “Usar es servirse del bien, ejemplo usa la casa quien vive en ella”.

El disfrutar, (ius fruendi), “es percibir los frutos y productos del bien, es decir, aprovecharlo económicamente. Los frutos son bienes que se originan de otros bienes, sin disminuir la sustancia del bien original. Son las rentas, las utilidades. Hay frutos naturales, que provienen de bien sin intervención humana, frutos industriales en cuya percepción interviene el hombre y los frutos civiles, que se originan como consecuencia de una relación jurídica, es decir, un contrato”.

El disponer (ius abutendi), es prescindir del bien, deshacerse de la cosa, ya sea jurídica o físicamente. “Un acto de disposición es la enajenación del bien, darlo en comodatos, arrendarlo a terceros, también es el abandono o destrucción. La disposición es la facultad de transferir la propiedad, la facultad de disponer no deriva del derecho de propiedad, sino de la relación de titularidad o pertenencia.

² Ramírez Cruz, Eugenio (1999). *Tratado de Derechos Reales Tomo II*. (Lima). Ediciones Rodhas. Pág. 97-88

El reivindicar, es recuperar la posesión del bien de quienes lo poseen sin ser propietarios o de cualquier tercero, valiéndose para este fin de la acción reivindicadora. “Entiéndase la acción reivindicadora, como un típico instrumento de tutela de la propiedad, es decir, no es propiamente un atributo, sino el ejercicio de la persecutoriedad, que es una facultad de la cual goza el titular de todo derecho real.” El poseedor, usufructuario, el acreedor hipotecario, todos pueden perseguir el bien sobre el cuál recae su derecho.



2.1.2 La Transferencia de la Propiedad

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

2.1.3 La Propiedad se Extingue

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

12.2 La Posesión

La posesión³ como derecho es la consecuencia jurídica de la posesión como hecho, es decir, la posesión se sustenta en la apariencia de un derecho frente a terceros (conducta posesoria). El fundamento de la posesión en la doctrina difiere, sin embargo, como señala el autor, en nuestro país el Código Civil, ha adoptado uno, el cual, debe ser adecuado acorde al tiempo y sistema registral. La posesión se configura como un sustituto de la prueba de propiedad, ante la dificultad que significa acreditar el dominio en cada momento, aunque ilegítimos (no propietarios) se benefician de ello; por ello la aspiración es perfeccionar la prueba de la propiedad, es decir, la posesión es ahora sólo la mejor fórmula que existe para resolver el problema de las dificultades probatorias.

El Art. 896 del CC., dice, que: “La posesión es el ejercicio de hecho de uno o más poderes inherentes a la propiedad. Los atributos típicos de la propiedad son el uso, disfrute, disposición y reivindicación (artículo 923 del CC.), pero no son todos. En realidad el propietario puede actuar sobre el bien del modo más amplio imaginable, siempre que no contravenga una norma prohibitiva, puede hacer todo lo que no le esté prohibido. Habrá posesión, cualquiera sea la conducta sobre el bien, en tanto, e comportamiento de la persona corresponda al ejercicio de algún atributo del dominio. De ahí que la posesión no solo se genera para quien actúa como dueño, sino también para cualquiera que realiza la explotación económica del bien, incluso como acto temporal desmembrado de la propiedad”.⁴

La posesión, se trata de un derecho real autónomo, el primero del Libro de Reales, que nace solo por la conducta que despliega una persona respecto a una cosa, sin importar si tiene derecho o no sobre ella. La posesión es el derecho que surge del propio comportamiento y del impacto de éste sobre los terceros ajenos a la situación posesoria. El actuar del poseedor genera la apariencia de que estamos ante una persona con derecho a poseer.

Así, es poseedor quien actúa sobre el bien de la forma como lo haría el propietario, el copropietario, el usufructuario, el usuario, el titular de una servidumbre, el

³ Información obtenida el 8 de Octubre de 2019, del *Código Civil*, publicado en INTERNET en la página Web del Ministerio de Justicia y Derechos Humanos [SPIJ]: [Spijlibre.minjus.gob.pe/normas_libre/main.asp](http://spijlibre.minjus.gob.pe/normas_libre/main.asp)

⁴ Martín Mejorada Chauca, *La Posesión en el Código Civil Peruano*, información publicada en INTERNET en la página Web: C:/Users/ASUS/Downloads/12805-Texto%20del%20artículo-50914-1-10-20150525.pdf [consultada el 15 de octubre del 2019)

superficiario, el arrendatario, el comodatario o cualquier titular de derecho patrimonial sobre el bien, sea este real o no.

Torres Vásquez, Aníbal, refiere que: “La Posesión, de acuerdo con nuestro actual sistema legal, es uno de los derechos reales más controvertidos, desde su naturaleza hasta sus efectos, debido a los diversos enfoques que se ha dado desde la doctrina y la jurisprudencia”.

Ramírez Cruz, Eugenio María, señala que: “La posesión es el derecho real que establece una relación directa e inmediata de dominación exclusiva (uso y goce, o sea aprovechamiento económico) entre una persona y un bien”.

La posesión, de acuerdo con nuestro actual sistema legal, es uno de los derechos reales más controvertidos, desde su naturaleza hasta sus efectos, debido a los diversos enfoques que se le ha dado desde la doctrina y la jurisprudencia.

La posesión, “es uno de los principales derechos patrimoniales, sin embargo, la noción o concepto que se tiene sobre esta institución deja mucho que desear desde su base legal”.

El art. 896 del CC., señala que la posesión, es el ejercicio de hecho de uno o más poderes inherentes a la propiedad. Este concepto se complementa, necesariamente con lo dispuesto con el art. 923 del mismo código sustantivo, que señala: La propiedad es el poder jurídico que permite usar, disfrutar, disponer y reivindicar un bien. Debe ejercerse en armonía con el interés social y dentro de los límites de la ley.

La Posesión solo y exclusivamente se le debe atribuir las facultades de uso y disfrute, y de forma excepcional el poder de disposición a través de las adquisiciones a non domino, siendo la reivindicación exclusiva del derecho de propiedad.

Cabe mencionar que el uso y disfrute de un bien determinado permite a un sujeto de derecho aprovechar económicamente el bien y poder hacerse de los frutos respectivos.

2.2.1 Clases de Posesión

Posesión Inmediata, según el art. 905 del CC., “es el poseedor temporal en virtud de un título conferido”.

Posesión Mediata, el art. 905 del CC., “es el titular del derecho, que confirió el título a la otra persona llamada poseedor inmediato”.

El Tenedor, es un servidor, tiene una relación de obediencia con el poseedor inmediato, el poseedor inmediato tiene una relación con el poseedor mediato. El tenedor, es la persona que tiene o goza de un bien por actos de tolerancia del poseedor o por la relación de dependencia que existe respecto al poseedor.

Posesión Legítima, existe correspondencia neta entre el poder ejercitado y el derecho alegado, es la que emana de un título, derivado de un derecho real, se hace necesario verificar la validez del título y del contenido del derecho transmitido.

Posesión Ilegítima, se tiene sin título o por un título nulo, adquirido por un modo insuficiente para adquirir los derechos reales, se adquiere del que no tenía derecho a poseer la cosa o no la tenía para transmitirla.

Posesión de Buena Fe, tiene dos elementos: “La ignorancia y el error, de hecho y de derecho y la persuasión de legitimidad. La buena fe es siempre, la justificación para considerar legítima la posesión de quien adquiere mientras no se pruebe lo contrario”.

Posesión de Mala Fe, “el poseedor es consciente de que su posesión es ilegítima o cuando procediera con negligencia culpable .

Posesión Precaria, conforme al art. 911 del CC., establece que la posesión precaria, es la que se ejerce sin título alguno o cuando el que se tenía ha fenecido .

2.2.2 Extinción de la Posesión⁵

La posesión se extingue por:

⁵ Información fue extraída el 20 de setiembre de 2019, del Código Procesal Civil, de INTERNET de la página Web del Poder Judicial, <http://spij.minjus.gob.pe/libre/main.asp>

- Tradición
- Abandono
- Ejecución de resolución judicial
- Destrucción total o pérdida del bien.

2.2.3 Diferencia entre Propiedad y Posesión

La posesión y la propiedad son instituciones autónomas, **la propiedad**, es un derecho de poseer algo y poder disponer de ello, dentro de los límites legales, por lo tanto, te conviertes en el dueño de una cosa y tienes todos los derechos sobre ella, puedes convertirte en propietario de un bien inmueble, mueble o de inmaterial; sin embargo, la posesión, es el acto de tener una cosa con la finalidad de conservarla para sí o para otro.

12.3 Posesión Precaria

Según el art. 911 del CC., “la posesión precaria es la que se ejerce sin título alguno o cuando el que se tenía ha fenecido”.

Para Ramírez Cruz, sostiene que la posesión precaria es la que se ejerce sin título alguno o cuando el que se tenía ha fenecido. Se posee precariamente cuando se usa un bien, conociendo que es ajeno y sin intención de apropiárselo, es la concepción que se tiene hoy”.

Torres Vásquez, refiere, que: “El precario no tiene vínculo alguno con el propietario u otro titular de derecho real, sobre el bien. Se es precario frente a quien tiene derecho a poseer. El que posee una res nullus o un bien abandonado por su propietario no es precario, sino poseedor originario. El precario esta opuesto a que el titular de derecho le reclame el bien en cualquier momento”.

Para Torres Vásquez, Aníbal; el art. 911 del CC., prescribe, que: “La posesión precaria es la que se ejerce sin título o cuando el que se tenía ha fenecido”, el artículo contiene dos supuestos:

- **Ausencia de título**, se trata de poseedor que entro de hecho en la posesión, y no tiene título alguno.

- **Título fenecido**, “el título fenecce por decisión judicial, por disposición de la ley, por cumplimiento del plazo o condición resolutoria, por mutuo disenso, por nulidad, resolución, rescisión, revocación, retracción, etc.”

La Posesión Precaria, para la procedencia del desalojo por ocupante precario debe probarse dos condiciones copulativas: que la parte demandante sea el titular del bien cuya desocupación pretende, y que la parte emplazada ocupe el mismo sin título o cuando el que se tenía ha fenecido.

Clases de Desalojos

- La Judicial, y
- La Notarial, conforme a la Ley N° 30933.

12.4 Desalojo Judicial

El desalojo o lanzamiento, es el acto mediante el cual se desaloja a una persona de la posesión material de un inmueble por la autoridad judicial, en ejecución de una resolución que declare el desahucio del arrendatario o del poseedor precario, para ser restituido a su propietario.

El desalojo, es la acción que está establecida para la restitución de la posesión y corresponde a toda persona que tenga derecho a la restitución del bien, esta acción persigue que se restablezca al estado anterior.

Los requisitos que se deben tener en cuenta para demandar, si es por precario por ser acción posesoria no debe ser requisito el título que acredite la propiedad, en cambio en el desalojo por vencimiento de contrato para que proceda a acción se sustenta con el título vencido.

Conforme lo establece el art. 546 inc. 4 del CPC., el proceso de desalojo, “se tramitará en proceso sumarísimo. Según el art. 547 del CPC., son competentes para conocer los procesos de desalojo los jueces civiles, de igual forma, son competentes los jueces de Paz Letrados, en caso del inciso 4) del art. 546 del CPC., cuando la renta mensual es mayor de 50 Unidades de Referencia Procesal o no exista cuantía, son competente los Jueces Civiles, cuando la cuantía sea hasta 50 URP”.

Es decir, el desalojo es privar o expulsar a una persona de su alojamiento por causas que estén debidamente justificada.

El objeto del desalojo, con el déjalo se busca la reintegración en el uso de un bien, a quien reclama su libre disposición, puede recaer sobre bienes muebles e inmuebles, en tal sentido, el proceso de desalojo tiene como finalidad se deje libre el uso del bien materia de litigio, sustrayéndolo, con el auxilio de la fuerza pública si fuese necesario, a la acción de su poseedor o poseedores.

El pretensor exige la restitución del predio, de manera que excede del ámbito del proceso toda controversia relativa a otras cuestiones como el derecho de propiedad o de posesión que puedan arrogarse las partes. El objeto del proceso es lazar al arrendatario o poseedor precario del inmueble para ésta quede a la libre disposición de su dueño.

El Lanzamiento, “se ordena a pedido de parte, luego de 6 días de notificado el decreto que declara consentida la sentencia, si es que ha sido apelada, o la que ordena se cumpla lo ejecutoriado (art. 592 del CPC.)”.

“El Lanzamiento se ejecutará contra los que se encuentren ocupando el predio, aunque no hayan participado en el proceso o no aparezcan en el acta de notificación”.⁶

“Se entiende efectuado el lanzamiento cuando se hace entrega del predio al demandante en su integridad y totalmente desocupado”.

“Si dentro de los 2 meses siguientes al lanzamiento se acredita que el vencido ha vuelto a ingresar al predio, el vencedor puede solicitar un nuevo lanzamiento (art.593 del CPC.)”.

Diferencias con la Reivindicación

Aunque el desalojo y la reivindicación, sus pretensiones procesales se asemejan, sin embargo, existen diferencias puntuales:

⁶ Información extraída, el 15 de Noviembre de 2019, de INTERNET de la página Web del Estudio Jurídico Aníbal Torres, Abogados: etorresvasquez.com.pe/posesión_precaria.html

Desalojo, se pretende recuperar el uso y goce del bien. Es iniciado por el propietario, el arrendador, el administrador o todo aquél que se considere tener derecho a la restitución de un predio.

Reivindicación, se pretende recuperar la propiedad del bien. Solo el propietario puede iniciar el proceso de reivindicación

12.5 Desalojo Notarial

Conforme se establece en la Ley N° 30933 de fecha 24 de abril de 2019, los notarios, dentro de la provincia en que se ubica el bien inmueble arrendado, serán competente para efectos de constatar las causales de desalojo, mientras que el Juez de Paz Letrado del distrito en el que se ubica el predio será el competente para ordenar y ejecutar el lanzamiento.

La Ley, “establece que el desalojo procederá cuando se configura alguna de las siguientes causales: a) vencimiento del plazo del contrato de arrendamiento; o, b) incumplimiento de pago de la renta convenida de acuerdo a lo establecido en el contrato de arrendamiento. Así lo establece la Ley, que regula el procedimiento especial de desalojo con intervención notarial .

El Notario recibe la solicitud de desalojo y constata el cumplimiento de los requisitos de procedibilidad, el contenido del contrato de arrendamiento y los requisitos de la solicitud establecidos en el art. 6 de la norma. Luego el notario notificará al arrendatario en el inmueble materia de desalojo y en su domicilio contractual, de ser el caso, para que, dentro del plazo de 5 días hábiles de recibida la comunicación, acredite no estar incurso en alguna de las causales señaladas en el artículo.

El arrendatario solo podrá formular oposición sustentada en estas 3 causales: i) la renovación o prórroga del plazo del contrato de arrendamiento con las mismas formalidades que el contrato primigenio; ii) la constancia de transferencia o depósito de los pagos de la renta realizados en la cuenta de abono acordada por las partes; y, iii) el cumplimiento de las formalidades establecidas por la forma.

Así, el notario, “con la respuesta del arrendamiento, constatará si se configura alguna de las causales de desalojo previstas en el artículo 7 de la Ley, en cuyo caso extenderá un acta no contenciosa dejando constancia fehaciente e indubitable

del vencimiento del contrato o de la resolución del mismo por falta de pago, con la declaración de la procedencia del desalojo, lo cual, protocoliza en el Registro Notarial de Asuntos No Contenciosos. El acta extendida por el notario constituye título ejecutivo especial para proceder sin más trámite al lanzamiento del inmueble”.

Asimismo el notario remitirá la copia legalizada del expediente al **Juez de Paz Letrado** del distrito en el cual se ubica el bien inmueble arrendado.

13. SÍNTESIS DEL ANÁLISIS DEL TRÁMITE PROCESAL

Analizado el expediente civil N° 00217-2012, se verificó que fue tramitado en la vía procesal sumarísima, en doble instancias, conforme al principio de pluralidad de instancia, establecido en el art. 139, inc. 6 de la Constitución Política del Perú, y en recurso de casación de acuerdo a lo previsto en el art. 141, de la Carta Magna, cuyo trámite procesal se detalla a continuación:

El 26 de abril del 2012, la demanda fue incoada por Johannes Francois Alderete Villarroel, en representación de poderdante Miryam Melissa Alderete Villarroel, ante el Juzgado Mixto de Tambopata de la Corte Superior de Justicia de Madre de Dios, sobre desalojo por ocupantes precarios, contra César Alejandro Koga Ccorimanya, Miryam Melissa Koga Ccorimanya y Edishi Noriko Koga Ccorimanya, **peticionado** que se disponga a los demandados que desocupen y le restituyan el inmueble de su propiedad, ubicado en el Jr. San Martín, Lote 9-A, Mz. 3-N de la ciudad de Puerto Maldonado.

El accionante, como fundamento de hecho, sustenta que su poderdante es la propietaria del inmueble sublitis, lo que demuestra con la Escritura Pública, de 6 de junio del 2011, que le fue otorgada por la señora Juez Flor de María Acero Ramos, del Sexto Juzgado Civil de Lima Norte, a través de un proceso judicial de otorgamiento de escritura pública, seguida contra Nelly Noemí Villarroel de Moreno, Marcos Abraham Moreno Ecónoma, Miriam Ruth Villarroel Pérez y Raúl Hugo Alderete Mateo, debidamente inscrito en la Partida Electrónica N° 05008200 del Registro de Prenda de la SUNARP, Oficina Registral Madre de Dios, lo que la valida, para demandar por desalojo de su propiedad, amparando la demanda en los fundamentos de derecho: el art. 911 del CC., y en los arts. 424, 425, 546, 586, 547 cuarto párrafo del CPC.”

El 8 de mayo del 2012, con la resolución N° 01, se resolvió: “Admitir la demanda de desalojo por ocupante precario, en la vía de proceso sumarísimo, contra César Alejandro Koga Ccorimanya, Keyko Alejandrina Koga Ccorimanya y Edishi Noriko Koga Ccorimanya, corriendo traslado de la demanda a los emplazados, por un plazo de 5 días, bajo apercibimiento de declararse en rebeldía y proseguirse la secuela del proceso en rebeldía”.

El 22 de mayo del 2012, los emplazados César Alejandro Koga Ccorimanya y Keyko Alejandrina Koga Ccorimanya, al haber sido válidamente notificados sobre el contenido

de la Resolución N° 01, que admite la demanda a proceso, por lo que, dentro del plazo de Ley, contestaron la demanda, negándola en todos sus extremos, refiriendo que tienen la posesión del inmueble en litigio, con la autorización de su verdadero propietario Julio Chirinos Nina.

Indicando además que el 9 de abril del 2012, “el accionante antes de interponer la demanda, en forma violenta y con el apoyo de 8 matones, los quisieron desalojar sacándoles sus bienes a la calle, motivo por el cual, los emplazados denunciaron a Raúl Hugo Alderete Mateo y Johannes Francois Alderete Villarroel, por el delito de usurpación agravada”.

Además precisan, que “el señor Julio Chirinos Nina, desde el 2 de abril del año 1987, adquirió el inmueble en litigio, asumió tanto el derecho de propiedad, así como, la posesión directa del predio, construyendo su vivienda y la cercó con material de la región; siendo el caso que en el año 1990, con el propósito de darle seguridad y custodia a su inmueble, le encargó a su señora madre Alejandrina Ccorimanya Mamani, la vigilancia y conducción del predio en forma indeterminada, donde ellos hicieron en su hogar hasta la fecha, pero en el año 2009 al fallecer su madre, con la autorización del verdadero propietario Julio Chirinos Nina, continuaron viviendo en el inmueble, por más de 20 años consecutivos, por lo que, de ninguna manera refieren que tienen la condición de ocupantes precarios, como absurdamente quiere hacer aparentar la accionante; en tal sentido, solicitan que en su oportunidad la demanda sea declarada infundada,” con expresa condena de costas y costos.

Los demandados, ampararon la contestación de la demanda en el art. 442 del CPC.

La demandada Edishi Noriko Koga Ccorimanya, no se apersonó al proceso ni contestó la demanda.

El 1 de junio del 2012, con la Resolución N° 02, se resuelve: 1) Dar por contestada la demanda, por César Alejandro Koga Ccorimanya y Keiko Alejandrina Koga Ccorimanya, en los términos que se precisa, teniéndose por ofrecidos los medios probatorios reservando su admisión y actuación para el acto de audiencia única. 2) Declararse: Rebelde a la demandada Edishi Noriko Koga Ccorimanya. 3) Se programa fecha para la Audiencia Única, la misma que será verificada el día 25 de junio de 2012 a horas 11.00 de la mañana, por la recargada labor judicial.

El 25 de junio del 2012, en la Sala de Audiencia del Juzgado Mixto Transitorio de Tambopata, se instaló la **Audiencia Única**, levantando la respectiva acta, contando con la asistencia de las partes, dejando anotado la inasistencia de la demandada Edishi Noriko Koga Ccorimanya; con la Resolución N° 03, se resuelve por declarar saneado el proceso, y por ende la existencia de una relación jurídica válida; se **fijaron los puntos controvertidos**:

- “Determinar que la parte demandante es propietaria del inmueble que demanda”, y
- “Determinar si los demandados tienen la calidad de ocupantes precarios respecto al inmueble que demanda la parte actora”.

Se procedió a **actuar los medios probatorios**, admitiendo o rechazando de los medios probatorios del Demandante y de los Demandados, conforme consta en el acta correspondiente que obra en el expediente en estudio y descritos en el numeral “6” (Síntesis de la Audiencia de Prueba) del presente trabajo de Suficiencia” Profesional.

El 16 de julio del 2012, al tenerse en consideración que la demandada Edishi Noriko Koga Ccorimanya, no había sido debidamente emplazada con la Resolución N° 02, no habiéndose cumplido con lo dispuesto por el artículo 155 del CPC., sobre el objeto de la notificación que indica “El acto de la notificación tiene por objeto poner en conocimiento de los interesados, el contenido de las resoluciones judiciales. El Juez, en decisión motivada, puede ordenar que se notifique a persona ajena al proceso. Las resoluciones judiciales sólo producen efectos en virtud de notificación hecha con arreglo a lo dispuesto en CPC., salvo los casos expresamente exceptuados, por tales consideraciones, **se resolvió**: 1) Declarar nulo todo lo actuado hasta la notificación de la demandada Edishi Noriko Koga Ccorimanya, con la Resolución N° 02, de fecha 1 de julio 2012. 2) Requierase al demandante para que manifieste lo pertinente respecto a la demandada Edishi Noriko Koga Ccorimanya.

El 24 de julio del 2012, el abogado defensor del demandante Johannes Francois Alderete Villarroel,“ se pronunció respecto a la nulidad, sobre la notificación de la demandada Edishi Noriko Koga Ccorimanya, teniéndose conocimiento por parte de sus hermanos que la referida emplazada no reside en el inmueble en litigio, donde se está solicitando el desalojo, y que tiene reside en la ciudad de Lima, en tal sentido, sus patrocinados, los demandantes se desisten de seguir el proceso en contra de la mencionada demandada, ante esta situación, se debe continuar el proceso, conforme a su naturaleza, debiéndose fijar fecha y hora para el acto de la audiencia de prueba y

llevarse a cabo a la brevedad posible la inspección judicial del predio en litigio, habiendo cumplido con pagar la tasa judicial correspondiente, a fin de evitar nuevas nulidades futuras.

El 1 de agosto del 2012, el Juez se pronunció respecto a la solicitud de desistimiento del proceso sobre la demandada Edishi Noriko Koga Ccorimanya, disponiendo que dicho pedido debe solicitarse conforme a ley, en tal sentido, el desistimiento debe ser planteado por la demandante o su representante legal, de esta forma será atendido, además se tendrá en cuenta que el actor debe acudir a legalizar su firma, asimismo deberá aclarar el tipo de desistimiento que pretende, debiendo adjuntar el arancel judicial correspondiente.

El 6 de agosto del 2012, el accionante Johannes Francois Alderete Villarroel, en representación de poderdante Miryam Melissa Alderete Villarroel, se desistió del proceso respecto de la demandada Edishi Noriko Koga Ccorimanya, por no estar en posesión física del predio materia de litigio, por carecer de legitimidad para ser parte del proceso, para ello, procediendo a legalizar su firma y estampa su impresión digital ante el Secretario Judicial Brayan José Calcine Viza, y en señal de conformidad se ratifica volviendo a suscribir su firma.

El 14 de agosto del 2012, se resuelve dar por presentado el desistimiento del proceso respecto a la emplazada Edishi Noriko Koga Ccorimanya, corriendo traslado a la parte emplazada para que dentro del tercer día de notificado manifieste lo pertinente al respecto.

El 8 de agosto del 2012, la demandada Edishi Noriko Koga Ccorimanya, con el correspondiente escrito, se apersonó al proceso, refiriendo que el accionante señala en la demanda de manera falsa e incorrecta que ella vive en el inmueble en litigio, ubicado en el Jr. San Martín sub lote 9-A, Mz.3-N de la ciudad de Puerto Maldonado, lo que es falso, porque ella reside en la ciudad de Lima, desde hace varios años, por lo que, formula nulidad absoluta de todo lo actuado por haberse transgredido el debido proceso induciendo maliciosamente a una notificación defectuosa y se disponga se retrotraiga el estado del proceso al acto procesal de la notificación y traslado de la demanda a su persona con los anexos correspondientes, como medio probatorio adjunta copia legalizada de su DNI, donde consta su dirección domiciliaria.

El 14 de agosto del 2012, se da por apersonada a la causa a la demandada Edishi Noriko Koga Ccorimanya.

El 25 de setiembre y 1 de octubre de 2012, se resuelve aprobar la solicitud de desistimiento del proceso, planteada por Johannes Francois Alderete Villarroel, respecto a la demandada Edishi Noriko Koga Ccorimanya, debiendo continuarse con la secuela del proceso.

El 3 de diciembre del 2012, la señora Juez del Juzgado Mixto Transitoria de la sede de Tambopata, se avoca al conocimiento del presente proceso por disposición superior, estando a la redistribución de procesos ordenados por el Superior Jerárquico, por la recarga procesal.

El 31 de enero del 2013, en la Sala de Audiencia del Juzgado Mixto Transitorio de Tambopata, se instaló una nueva Audiencia Única, levantando la respectiva acta, contando con la asistencia de las partes, se resolvió: declarar saneado el proceso, y por ende la existencia de una relación jurídica válida; Conciliación: No se pudo conciliar debido a que el codemandado César Alejandro Koga Ccorimanya, no asistió a la audiencia; y prosiguiendo con el desarrollo del proceso, se fijaron los puntos controvertidos:

- “Determinar la titularidad documentalmente del bien materia de litis, por parte de los demandantes”, y
- “Determinar por parte de los demandantes que los demandados tienen la condición jurídica de ocupantes precarios por no contar con título alguno que avale su posesión respecto al predio sub litis”.

Con la Resolución N° 16, se procedió a **actuar los medios probatorios**, admitiendo o rechazando de los medios probatorios del Demandante y de los Demandados, conforme consta en el acta respectiva, y en punto “6” del presente resumen (Síntesis de la Audiencia de Pruebas).

El 28 de enero del año 2013, el señor Julio Chirinos Nina, con el respectivo escrito refiere ser el propietario del inmueble en litigio, que consta de un área de 200m², el cual, lo adquirió mediante testimonio de escritura pública de fecha 2 de abril de 1987, ante Notario Público Ríos Pickman, de Ruth Miriam Villarroel Pérez y Nelly Noemí Villarroel Pérez, por lo que solicita se autorice su intervención en el proceso como litisconsorte pasivo necesario, peticionando que la demanda en su oportunidad debe ser declarada

improcedente o infundada; ofreciendo como medios de pruebas: 1.- El reporte del expediente N° 0261-2012, secretaria: Nilda López, ante el Juzgado Mixto de Tambopata, en la que la accionante en el presente caso de Desalojo, lo demanda por nulidad de acto jurídico, lo que acredita que tenía perfecto conocimiento de su derecho de propiedad sobre el predio en litigio. 2.- La copia fedateada de la Demanda, auto de inadmisibilidad y posterior admisión de la demanda, por nulidad de acto jurídico, que plantea al título de propiedad de la señora Miryam Melissa Alderete Villarroel.

El 31 de enero del 2013, el Juez corre traslado a las partes del proceso por el plazo de 3 días, del escrito presentado por don Julio Chirinos Nina, mediante el cual, peticiona participar en el proceso como litisconsorte pasivo necesario.

El 8 de febrero del 2013, el accionante absuelve el traslado del escrito presentado por Julio Chirinos Nina, el cual, rechaza de pleno peticionando que sea declarado improcedente, porque pretende que los alcances de la presente demanda le van a alcanzar sus efectos, sin tomar en consideración, que la naturaleza del presente proceso, es la búsqueda del amparo del Poder Judicial en recuperar la posesión de los posesionarios del inmueble en litigio, por su verdadera propietaria, y no es pertinente su participación, porque él nunca ha estado en posesión del predio en litigio, ni en el presente proceso, se está resolviendo el mejor derecho de la propiedad, cuyos fundamentos fácticos y jurídicos son diferentes al presente proceso, en este caso, debe hacer valer su derecho en la vía procesal correspondiente.

El 11 de febrero del 2013, con la Resolución N° 18, se tiene por absuelto el traslado de la intervención litisconsorcial de Julio Chirinos Nina, poniéndose los autos al despacho para resolver la intervención litisconsorcial.

El 15 de marzo de 2013, el Juez del Juzgado Mixto Transitorio de Tambopata, asistido por su Secretaria Judicial, instala la audiencia para llevarse a cabo la diligencia de Inspección Judicial en el predio en litigio, constatando la asistencia de las partes e inasistencia del demandado César Alejandro Koga Ccorimanya, el señor Juez le da la palabra al abogado doctor Eduardo Salhuana Caviedes, quien solicitó la suspensión de la presente diligencias por cuestiones climáticas, debido que desde horas muy temprana en dicha ciudad estaba lloviendo fuerte y por carecer de los medios pertinentes para realizar dicha diligencia, el Juez acepta la solicitud y con la Resolución N° 19, dispone reprogramarse nueva fecha para la realización de la mencionada diligencia judicial de

Inspección Judicial para el día lunes 15 de abril de 2013 a horas 7:15 de la mañana, con este acto se concluyó la presente diligencia firmando los presentes.

El 15 de abril del 2013 a horas 7:15, el Juez, con la participación de su Secretaria Judicial Margoth Ticona Chambí y con la presencia del accionante Johannes Francois Alderete Villarroel, acompañado de su abogado Fredy H. Vargas Pantoja, asimismo se dejó constancias sobre la inasistencia de demandados César Alejandro y Miryam Alejandrina Koga Ccorimanya, constituidos en el inmueble en litigio, procedieron a la realizar la Diligencia de Inspección Judicial.

El 6 de mayo del 2013, el actor Johannes Francois Alderete Villarroel, con el respectivo escrito precisa, que el terreno materia de litigio, se encuentra registrado en la Partida Electrónica N° 11021862, y que tiene un área de 500m², pero aclara que el predio que ocupan los demandados es una fracción del área total, que es un área de 200m², consignado como el Lt. 9-A de la Mz. 3-N del Jr. San Martín de la localidad de Puerto Maldonado.

El 31 de mayo del 2013, mediante la Resolución N° 20, se resuelve: 1) declarar improcedente el pedido de integración como litisconsorte necesario pasivo presentado por Julio Chirinos Nina, debiéndose proseguir el proceso conforme a su estado. 2) Conforme al estado del proceso se dispone: señalar fecha de continuación de la audiencia única para el día lunes 22 de julio de 2013 a horas 11:00.

El 13 de julio del 2013, el actor con el escrito deduce nulidad parcial de la Resolución N° 20 de fecha 31 de mayo de 2013, en el extremo que dispone señalar fecha de continuación de la audiencia única para el día lunes 22 de julio de 2013, al no haberse tomado en consideración que ya se habían efectuado todas las diligencias correspondientes a la audiencia única, que conforme lo establece el art. 171 del CPC., al haberse expedido dicha resolución en contravención a la norma legal expresa, debía ser declarada su nulidad en el referido extremo.

El 4 de julio de 2013, mediante la Resolución N° 21, se dispone dejar sin efecto el señalamiento de continuación de la audiencia pública, dispuesto en el numeral 2 de la Resolución N° 20, con este último acto se da por culminada la etapa probatoria y conforme al estado del proceso se ingresan los autos a Despacho para sentenciar en el turno que corresponda.

El 7 de noviembre de 2013, mediante Resolución N° 23, el Juez considerando que la accionante Miryam Melissa Alderete Villarroel, es la propietaria del inmueble sublitis, conforme constata en la Escritura Pública, del 6 de junio del año 2011, otorgada por la señora Juez Flor de María Acero Ramos, Juez del Sexto Juzgado Civil de Lima Norte, mediante proceso judicial de otorgamiento de escritura pública, debidamente inscrito en la Partida Electrónica N° 05008200 de la SUNARP, Oficina Registral Madre de Dios.

Que, los emplazados de acuerdo a lo establece el art. 911 del CC., “no habían acreditado tener un título que justifique su posesión del predio en litigio, sin embargo, afirman que la ocupación la tienen desde el año 1990, con la anuencia del verdadero propietario Julio Chirinos Nina, quien le autorizó a su señora madre Alejandrina Ccorimanya Mamani, la vigilancia y conducción del inmueble, sin embargo, en el año 2009 al fallecer su señora madre, con la autorización del propietario antes referido, continuaron con la vigilancia y conducción del predio en litigio; cuyo propietario ha corroborado la afirmación de los demandados, asimismo se acreditó que desde el año 1,987 es el propietario del predio en litigio cuya fracción es de 200m² y que está signado como el Lt. 9-A, Mz. 3-N,” del área total del inmueble que consta de 500m², fracción que se encuentra en posesión de los emplazados, asimismo que el propietario de dicha fracción, Julio Chirinos Nina, ha demandado a la demandante por nulidad de acto jurídico”.

Por los fundamentos antes expuestas el Juez, resolvió: **Declarar infundada la demanda** incoada por Johannes Francois Alderete Villarroel en representación de Miryam Melissa Alderete Villarroel, de desalojo por ocupante precario contra César Alejandro Koga Ccorimanya y Keiko Alejandrina Koga Ccorimanya.

El accionante en representación de su poderdante, al no estar de acuerdo con la sentencia, interpone recurso de apelación, la que sustentaron, indicando que el fallo le causa agravio, porque se le está privando su derecho de que se le restituya el inmueble de su propiedad, lo que está acreditado con el registro del predio en litigio, asimismo que los demandados no han acreditado tener un título que les justifique la posesión del inmueble, conforme lo establece el artículo 911 del Código Civil y que en presente proceso se está discutiendo la ocupación precaria y no el mejor derecho de propiedad, procesos que no son acumulables,” por tener sus propias vías procedimentales.

El 6 de diciembre del 2013, el Juez, resolvió: conceder el recurso de apelación con efecto suspendido, siendo elevado a la Corte Superior de Justicia de Madre de Dios.

El 16 de junio del año 2014, el abogado del emplazado formula alegato, peticionando que se confirme la sentencia recurrida, que declara infundada la demanda y se declare la legitimidad de la posesión de sus patrocinados, sobre el predio en litigio.

El 14 de agosto de 2014, “los Jueces Superiores de la Sala Mixta de la Corte Superior de Justicia de Madre de Dios, resuelven el recurso de apelación: 1) Declarado infundado el recurso de apelación, interpuesto por el apoderado Johannes Francois Alderete Villarroel en representación de Miryam Melissa Alderete Villarroel. 2) Confirmaron la Resolución N° 23 (Sentencia de fecha 7 de noviembre del año 2013), mediante el cual, el A quo, resolvió desestimar la demanda interpuesta por el apoderado Johannes Francois Alderete Villarroel, en representación de Miryam Melissa Alderete Villarroel, sobre desalojo por ocupantes precarios contra César Alejandro Koga Ccorimanya y Keiko Alejandrina Koga Ccorimanya, y con todo lo demás que contiene. 3) Reformándola, respeto de la parte resolutive de la sentencia venida en grado, que declara infundada la presente demanda, debiendo ser lo correcto improcedente, conforme a la aclaración hecha, además en el considerando décimo de la presente resolución”.

El 9 de setiembre de 2014, el accionante en representación de su poderdante Miryam Melissa Alderete Villarroel, al no estar conforme con la sentencia de segunda instancia, interpone recurso de casación, cuyo fundamento de agravio, es que se ha violado la ley material (error in iudicando) que ha afectado el debido proceso, por no haberse aplicado debidamente el artículo 911 del Código Civil, se le ha dado una interpretación errónea, a pesar que los demandados no cuentan con un título u otro documento que avale su posesión del predio en litigio, además porque viola la ley procesal (Error in Procedendo), al haberse valorado indebidamente los medios de prueba presentados en la demanda conforme se establece en el artículo 197 del código sustantivo.

El 12 de setiembre del 2014, con la Resolución N° 34 se dispone, tenerse por interpuesta el recurso de casación por el accionante Johannes Francois Alderete Villarroel, contra la sentencia de vista contenida en la Resolución N° 33, su fecha 4 de agosto de 2014, ordenaron se eleve los autos a la Sala Civil de la Corte Suprema.

El 16 de junio del año 2015, los Jueces Supremos de la Sala Civil Permanente de la Corte Suprema de Justicia de la República, expiden la Casación N° 3194-2014, Madre de Dios, declarando fundado el recurso de casación interpuesta por la accionante Miryam Melissa Alderete Villarroel, a través de su apoderado Johannes Francois Alderete

Villarroel, en consecuencia, declararon: “Nula la sentencia de vista e insubsistente la apelada, debiendo el Juez del Juzgado Mixto Transitorio de Tambopata de la Corte Superior de Madre de Dios, se dispuso la publicación de la resolución en el diario “El Peruano”, conforme a Ley”, conforme se puede observar en la sentencia, se comete un error material, porque se declara nula la sentencia de vista e insubsistente la apelada, debiendo el Juez del Juzgado Mixto Transitorio de Tambopata de la Corte Superior de Madre de Dios, y se omite indicar la disposición que se le quiere dar al A quo, sin embargo, posteriormente se corrige la omisión, con la Resolución N° 37, disponiendo que Juez del Juzgado Mixto Transitorio de Tambopata, emita una nueva sentencia con arreglo a Ley.

El 2 de diciembre de 2015, el Secretario de la Sala Civil Permanente de la Corte Suprema, con el oficio N° 3194-2014, se dirige por encargo del señor Presidente de la referida Sala Suprema al Juez del Juzgado Mixto Transitorio de Tambopata, remitiéndole los autos principales en los seguidos por Miryam Melissa Alderete Villarroel con César Alejandro Ccorimanya y otra, sobre desalojo por ocupación precaria.

El 22 de enero del 2015, con la Resolución N° 37, se aclara la sentencia emitida por la Sala Civil Permanente de la Corte Suprema de Justicia de la República, previo los fundamentos que a su naturaleza corresponden, ha resuelto declarar fundado el recurso de casación interpuesta por la demandante Miryam Melissa Alderete Villarroel, a través de su apoderado, en consecuencia, declararon nula la sentencia de vista e insubsistente la apelada, ordenado en fondo que el Juez del Juzgado Mixto Transitorio de la Corte Superior de Justicia de Madre de Dios, emita una nueva sentencia, si bien, es cierto que la orden de emitir nueva sentencia no aparece en la resolución suprema, sin embargo, en los fundamentos de la misma se encuentra dicha orden máxima que se ha declarado insubsistente la apelada, por tanto, retrotrayendo el proceso a su estado, **ordenaron** remitir los autos al Juzgado Mixto Permanente de Tambopata, por haberse desactivado el Juzgado Mixto Transitorio, para los fines que se emita nueva sentencia, conforme a lo ordenado por la Corte Suprema de Justicia de la República.

El 24 de febrero de 2016, con la Resolución N° 38, la señora Juez del Juzgado Mixto de Tambopata se **avoca**, al conocimiento de la presente causa, encargando el trámite de la presente causa a la secretaria Karina Marilia Llamocca Huamán, en periodo vacacional por disposición superior; siendo así, dispone: 1) Téngase por recibido y comuníquese a las partes procesales que el expediente se encuentra en esta judicatura; y, 2) Conforme a

lo ordenado por el Superior Jerárquico, déjese los autos en el despacho del señor Juez, a fin de que emita nueva sentencia, en el orden cronológico que le corresponde.

El 18 de abril del 2016, la señora Juez del Juzgado Mixto de Tambopata, con la Resolución N° 39, resolvió: “Declarar fundada la demanda interpuesta por Johannes Francois Alderete Villarroel, en presentación de su poderdante Miryam Melissa Alderete Villarroel, sobre desalojo por ocupante precario contra César Alejandro Koga Ccorimanya y Keiko Alejandrina Koga Ccorimanya, en consecuencia, **ordenó**: Que una vez sea consentida y/o ejecutoriada que fuere la presente resolución archívese en la Oficina de Archivo Central de la Corte Superior de Justicia de Madre de Dios, con costas y costos”.

El 27 de abril del 2016, el demandante Johannes Francois Alderete Villarroel en representación de su poderdante Miryam Melissa Alderete Villarroel, le solicita al Juez, se sirva dar por consentida la sentencia dictada por su despacho que ordena el desalojo de los demandados, pues los emplazados no han impugnado en el término de ley la sentencia, otrosi digo: pide se sirva conminar a los emplazados en aplicación al art. 592 del Código Procesal Civil, a fin de que desocupen el bien materia de proceso.

El 6 de mayo del 2016, con la Resolución N° 40, el Juez del Primer Juzgado Mixto de Tambopata, se pronunció respecto del documento N° 2295-2016, presentado por el demandante Johannes Francois Alderete Villarroel, que solicite en su oportunidad que la sentencia quede consentida. Reasumiendo el trámite del presente proceso, la secretaria cursora.

El 28 de abril del 2016, el señor Julio Chirinos Nina, se apersona al presente proceso en calidad de excluyente principal, quien afirma ser el propietario del predio en litigio, por haberlo adquirido conforme consta en el testimonio de escritura pública de compra venta, de fecha 2 de abril del año 1987, que inicialmente estaba signado como el Lt. 9, Mz 3-Ñ, y actualmente signado como Lt. 9-A de la Mz.3-N del Jr. San Martín de la localidad de Puerto Maldonado, de una extensión de 200m², con la finalidad de hacer valer sus derechos de propietario.

El 6 de mayo del 2016, mediante la Resolución N° 41, el Juez del Juzgado Mixto de Tambopata, se pronunció respecto a lo solicitado por Julio Chirinos Nina, de su intervención en el proceso como excluyente principal, por ser propietario del inmueble sublitis, considerando el segundo párrafo del art. 99 del Código Procesal Civil, que

establece, respecto a la intervención excluyente principal, “Esta intervención sólo será admisible antes de la expedición de la sentencia en primera instancia”, por lo tanto, resolvió: Declarar improcedente la petición de intervención en el proceso en calidad de excluyente principal, formulada por Julio Chirinos Nina, debiendo proseguirse con el desarrollo del proceso.

El 25 de abril del 2016, mediante escrito el abogado Eduardo Salhuana Cavides, devuelve notificación judicial, refiriendo que desde hace aproximadamente un año, fecha en que asumió un cargo público en el Gobierno Regional de Madre de Dios, ha dejado de ejercer la defensa legal de los señores César Alejandro Koga Ccorimanya y Keiko Alejandrina Koga Ccorimanya, y que mucho menos tenía contacto con ellos, ante esta situación, con la finalidad de evitar se vulnere el derecho a la defensa que le asiste a los demandados, procedió a devolver la Cédula de Notificación N° 5077-2016-JM-CI, de fecha 18/04/2016 que contiene anexada la Resolución N° 39, asimismo solicita que las notificaciones futuras se remitan al domicilio real de los demandados.

El 6 de mayo del 2016, el Juez del Primer Juzgado Mixto de Tambopata, pone a conocimiento de la parte demandante, la devolución efectuada por el abogado Eduardo Salhuana Cavides, de las cédulas de notificaciones que contenía la sentencia, dirigida a los demandados, para que dentro de los 3 días posteriores a la notificación con la presente, exprese lo conveniente a sus intereses, con absolución y/o transcurrido el plazo otorgado déjese los autos en el despacho del Señor Juez, a fin de que resuelva la devolución de las cédulas de notificación antes indicada.

El 13 de mayo del 2016, el actor Johannes Francois Alderete Villarroel, interpone recurso de reposición, contra de la Resolución N° 40 del presente proceso, solicitando se sirva admitir el presente recurso y en su oportunidad se anule la referida Resolución y reponiendo el proceso se declare consentida la sentencia.

El 30 de mayo del 2016, con la Resolución N° 43, se declaró infundada el recurso de reposición, presentada por el accionante, prosiguiéndose con el desarrollo de la causa.

El 23 de mayo del 2016, el actor Johannes Francois Alderete Villarroel, mediante escrito, solicita tenerse presente lo resuelto por la Corte Suprema en la Casación N° 2260-2006, que en un caso muy similar al presente proceso, la parte demandada devolvió las cédulas de notificación y solicitó se le notificara en su domicilio real, no obstante, la Corte

Suprema, estableció en el considerando quinto: “Expuestos así los actos procesales, es de advertir diversos hechos que resultan irregulares, en efecto, la Resolución N° 14 del requerimiento de subsanación de tasa fue debidamente notificada a la demandada en el domicilio procesal que ella fijara expresamente en su escrito de contestación de la demanda y en donde regularmente se le venía notificando a lo largo del proceso, no habiendo en ningún momento dicha parte variado su domicilio procesal, y si bien es cierto, la cédula de notificación con la Resolución N° 14, fue devuelta bajo el argumento de que los abogados de la demandada, Abraham Palomino Delgado y Juan Mayuri Barrón ya no laboran en dicho estudio, ello en lo absoluto comporta una alteración en el domicilio procesal toda vez que el referido domicilio corresponde a la parte en litigio y no al abogado, siendo de total y entera responsabilidad de la parte la forma y modo como el letrado que los patrocina se desenvuelve dentro del proceso.

[...] Sétimo.- “No correspondía en el nombre de una supuesta tutela del derecho al debido proceso de la demandada ordenar que la Resolución N° 14 le sea notificada en su domicilio real, pues la notificación se hizo debidamente en el domicilio procesal que ella fijara y no modificara, debiendo la emplazada soportar las consecuencias de su negligencia procesal [...]” (El resaltado es nuestro).

Motivo por el cual, solicita tener por bien notificada con la presente los emplazados, y en su oportunidad declarar consentida la sentencia.

Asimismo con la Resolución N° 44, se resolvió: 1) Declarar improcedente, la devolución de las cédulas de notificaciones números 5076-2016-JM-CI y 5077-2016-JM-CI, que contiene la Resolución N° 39, dirigida a los demandados César Alejandro Koga Ccorimanya y Keiko Alejandrina Koga Ccorimanya. 2) Consiguientemente tener por bien notificados a los demandados, con la Resolución N° 39, debiendo proseguirse con la consecuencia del proceso. 3) Declarar consentida la Resolución N° 39, de fecha 18 de abril del año 2016, en todos sus extremos. 4) Exhortar al letrado Eduardo Salhuana Cavides, cumplir con los numerales uno y dos del artículo 109 del CPC., bajo apercibimiento de imponérsele multa.

El 16 de junio del 2016, el accionante Johannes Francois Alderete Villarroel, con el respectivo escrito, le hace conocer al Juez, que los emplazados a pesar de haber sido notificados válidamente sobre la sentencia emitida por su Despacho, no se han retirado en forma voluntaria del inmueble en litigio; por lo que, solicita que en ejecución de la sentencia, se fije fecha y hora para el lanzamiento, debiendo ser ordenado con descerraje

y citación a la Policía Nacional del Perú, en un número de 50 miembros para que garanticen la diligencia.

El 8 de julio del 2016, con la Resolución N° 45, se requiere a los emplazados César Alejandro Koga Ccorimanya y Keiko Alejandrina Koga Ccorimanya, que conforme a lo establecido en el art. 592 del CPC., cumplan con entregar el bien inmueble materia de litigio a la parte accionante, dentro de los 10 días de notificada la presente bajo apercibimiento de procederse con el lanzamiento.

El 14 de julio del 2016, el emplazado César Alejandro Koga Ccorimanya, solicita copias simples de las siguientes piezas procesales: De la demanda y anexos, auto admisorio, la sentencia y la resolución que declara consentida la sentencia.

El 15 de julio de 2016, con la Resolución N° 47, se dispone expedir copias simples, requeridas por el demandante César Alejandro Koga Ccorimanya, para lo cual, deberá de concurrir a la secretaría de dicha Judicatura, en horario de oficina, a efectos de hacérsele la entrega de lo solicitado y dejarse la respectiva constancia.

El 27 de julio del 2016, el demandante Johannes Francois Alderete Villarroel, peticona que se programe fecha y hora para la realización del lanzamiento, en vista de que los demandados no han desalojado dentro del plazo otorgado por el Juzgado, diligencia judicial que se deberá efectuar con descerraje de puertas y con la apoya de efectivos de la Policía Nacional, solicitando se oficie al Comando de la Policía, con la finalidad de que proporcione un número de 30 miembros de la PNP., a fin de que garanticen la ejecución de la sentencia.

El 11 de agosto del 2016, con la respectiva resolución, se exhorta al accionante que para la realización del lanzamiento, a fin de dar el proveído correspondiente cumpla previamente con presentar arancel judicial por diligencia fuera del Juzgado.

El 16 de agosto del 2016, el accionante cumplió con presentar el arancel judicial por diligencia fuera de juzgado.

14. OPINIÓN ANALÍTICA DEL TRATAMIENTO DEL ASUNTO SUBMATERIA

Del estudio realizado al Expediente Civil N° 00217-2012, se verificó que durante su trámite se cometió algunas deficiencias, errores y contradicciones entre las instancias, cuya opinión analítica se detalla a continuación:

14.1 En mi opinión, he podido observar que tanto el Juez Civil, así como, los Magistrados Superiores y Supremos, no han actuado con objetividad, teniendo en consideración, que en el presente proceso desde la etapa postulatoria, se apersonó a la casusa don Julio Chirinos Nina, como litisconsorte pasivo necesario, quien refirió ser el propietario del inmueble en litigio, por haberlo adquirido mediante testimonio de escritura pública de fecha 2 de abril de 1987, ante el Notario Público Ríos Pickman, a las personas de Ruth Miriam Villarroel Pérez y Nelly Noemí Villarroel Pérez.

14.2 Asimismo don Julio Chirinos Nina, ofreció como medio de prueba las copias de la Demanda y el Autoadmisorio del proceso que le había interpuesto a la accionante Miryam Melissa Alderete Villarroel, por Nulidad de Acto Jurídico; en esta disyuntiva, ante la existencia de dos propietarios del inmueble en litigio, lo primero que se tenía que resolver era el proceso de nulidad de acto jurídico, para posteriormente resolver la presente causa, en esta línea de ideas, el presente proceso se debió suspender en la etapa postulatoria.

CONCLUSIONES

Del análisis efectuado al expediente en estudio se arribó a la siguiente conclusión:

Que, la demanda fue interpuesta el 26 de abril del año 2012, por Johannes Francois Alderete Villarroel, en representación de su poderdante Miryam Melissa Alderete Villarroel, contra César Alejandro Koga Ccorimanya y Keiko Alejandrina Koga Ccorimanya, peticionando que se ordene a los emplazados que desocupen y le restituyan el predio de su propiedad, ubicado en el Jr. San Martín, Lt. 9-A, de la Mz. 3-N de la localidad de Puerto Maldonado, quienes se encuentran en su posesión sin tener título, amparando su demanda en el art. 911 del CC.

Que, durante el proceso se acreditó, que la accionante Miryam Melissa Alderete Villarroel, es propietaria registral del inmueble en litigio, ubicado en el Jr. San Martín Lt. 9-A, de la Mz. 3-N, conforme constata en la Escritura Pública, de fecha 6 de junio del año 2011, otorgada por la señora Juez Flor de María Acero Ramos, Juez del Sexto Juzgado Civil de Lima Norte, mediante proceso judicial de otorgamiento de escritura pública, seguida contra Miriam Ruth Villarroel Pérez, Raúl Hugo Alderete Mateo, Nelly Noemí Villarroel de Moreno y Marcos Abraham Moreno Ecónoma, debidamente registrado en la Partida Electrónica N° 05008200 y posteriormente con la Partida Electrónica N° 11021862 del Registro de Prenda de la SUNARP, Oficina Registral Madre de Dios.

Que, la propiedad de la demandante, sobre el predio en litigio, es cuestionada por Julio Chirinos Nina, quien afirma y acredita, ser el propietario del predio en litigio, por haberlo adquirido en el año 1987 mediante escritura pública de compra venta, que celebró con las hermanas Miriam Ruth Villarroel Pérez y Nelly Noemí Villarroel de Moreno, madre y tía de la demandante, ante este agravio que se le está ocasionando, le ha interpuesto demanda de **Nulidad de Acto Jurídico**, a la accionante Miryam Melissa Alderete Villarroel, lo que hace presumir que la accionante, sorprendió a la autoridad judicial de la Corte Superior de Justicia de Lima Norte y a través de un proceso de Otorgamiento de Escritura, logró que se le otorgara la propiedad de los 500m² que tiene el inmueble, incluyendo los 200m² que corresponde a la fracción del predio en litigio.

Que, los demandados de acuerdo a lo establece el art. 911 del CC., “no acreditaron tener un título que justifique su posesión del predio en litigio, pero conforme lo confirma Julio

Chirinos Nina, quien al parecer también es propietario del predio en litigio, por haber presentado una escritura pública de contrato compra venta, que lo acredita como tal, refirió que los emplazados ocupan dicho predio desde el año 1990, al haberle autorizado a su señora madre Alejandrina Ccorimanya Mamani, la vigilancia y conducción del inmueble, sin embargo, en el año 2009 al fallecer la madre de los emplazados, les autorizó a ellos continuar con la vigilancia y conducción del predio de su propiedad, por lo tanto, la posesión es lícita, además refirió que la demandante en forma fraudulenta a través de un proceso judicial plagado de irregularidades, tramitado en la Corte Superior de Lima Norte, por otorgamiento de escritura pública, se le ha otorgado la propiedad del total del inmueble que consta de un área de 500m², y que dentro de esta área total se encuentra la fracción del predio en litigio que consta de 200m², designado como el Lt. 9-A, de la Mz. 3-N de del Jr. San Martín, la localidad de Puerto Maldonado, que es de su propiedad.

Que, la demanda en primera instancia fue declarada infundada y en segunda instancia improcedente, dándoles la razón a los demandados, declarándose su legitimidad en la posesión del inmueble en litigio, por el contrario, la Corte Suprema declaró fundado el recurso de casación interpuesto por el demandante, declarando nula la sentencia de vista e insubsistente la apelada, debiendo el Juzgado Mixto Transitorio de la sede de Tambopata, emitir nueva sentencia con arreglo a ley, el mismo que declaró fundada la demanda, dándole la razón a la accionante, por lo tanto, los emplazados debían desocupar y restituirle el predio en litigio a la actora, quien solicitó el lanzamiento de los emplazados del inmueble en litigio, en ejecución de la sentencia.

RECOMENDACIONES

Que, los Jueces y Magistrados Superiores o Supremos, ante un proceso de desalojo u otro de similar naturaleza, ante la existencia de dos propietarios del inmueble en litigio, se debe suspender el proceso, esta que se resuelva el mejor derecho de propiedad y de esta forma evitar pedida de tiempo y gastos económicos innecesarios para las partes y el Estado.

El Poder Judicial, constantemente debe programar curso y cursillos de capacitación y actualización para los administradores de justicia, con la finalidad que se encuentren actualizados de las normas que se van promulgando y la jurisprudencia.

REFERENCIAS

- Díaz, L. (1995). *Fundamento de Derecho Civil Patrimonial. Tres Tomos*. Madrid. Ediciones Civitas.
- Gonzales, G. (2010). *Primera Reimpresión Derechos Reales*. Lima. Editorial San Marcos.
- Ministerio de Justicia (2019). *Constitución Política del Perú*. Lima. [Recuperado de la página Web del SPIJ: <http://spij.minjus.gob.pe/libre/main.asp>]. (Consultado el 8 de noviembre del 2019).
- Ministerio de Justicia (2019). *Código Civil*, [Recuperado de la página Web del SPIJ: [Spijlibre.minjus.gob.pe/normas_libre/main.asp](http://spijlibre.minjus.gob.pe/normas_libre/main.asp)]. (Consultado el 8 de noviembre del 2019).
- Ministerio de Justicia (2019). *Código procesal Civil*. [Recuperado de la página Web del SPIJ: [Spijlibre.minjus.gob.pe/normas_libre/main.asp](http://spijlibre.minjus.gob.pe/normas_libre/main.asp)]. (Consultado el 8 de noviembre del 2019).
- Ramírez, E. (1999). *Tratado de Derechos Reales, Tomo II*. Lima. Ediciones Rodhas.
- Torres, A, (2006). *Derechos Reales*. Lima. IDEMSA TOMO I.
- Torres, A. [Información recuperada de INTERNET de la página Web del Estudio Jurídico Aníbal Torres, Abogados: etorresvasquez.com.pe/posesión_precaria.html].(Consultado el 8 noviembre del 2019).