

UNIVERSIDAD PERUANA DE LAS AMÉRICAS

FACULTAD DE DERECHO

ESCUELA PROFESIONAL DE DERECHO



TRABAJO DE SUFICIENCIA PROFESIONAL

EXPEDIENTE CIVIL N° 267-2017

DEMANDA DE DESALOJO POR OCUPANTE PRECARIO

PARA OPTAR EL TITULO DE ABOGADO

INTEGRANTE : MARTIN EMERSON ALBERCA GUERRERO

ASESOR : Dra. VERÓNICA ROCIO CHÁVEZ DE LA PEÑA

LINEA DE INVESTIGACIÓN DERECHO CIVIL

LIMA – PERÚ

OCTUBRE 2020

Dedicatoria

A Dios por la vida, la salud y todas sus bendiciones, a mis padres a quienes amo con todas mis fuerzas, a mi novia por su apoyo incondicional y compañeros que fueron parte en estos 6 años de mi formación académica.

Agradecimiento

Mi agradecimiento especial a la Abg. Úrsula del Rocío Espinoza Flores por la contribución en la elaboración de este expediente civil, asimismo a los docentes de la Universidad Peruana de las Américas por las enseñanzas y experiencias transmitidas.

Resumen

El presente trabajo trata del proceso civil de desalojo por ocupante precario interpuesto por Odon Sante Aroto, en contra de Carlos Renter Ore Trillo, ante el Segundo Juzgado Civil de Ica signado con el expediente N°00267-2017, en el cual la parte demandante busca se declare fundada su demanda, para lo cual se ampara en los artículos 923°, 924°, 997° y 11 del Código Civil y los artículos 586° de Código Procesal Civil, se cumplió con los requisitos exigidos por la norma.

En cuanto a la sentencia expedida por el segundo juzgado Civil de Ica el juez la emitió con Resolución 03 de fecha 07 de noviembre del 2017, en la cual declara fundada la demanda, en tal sentido con fecha 1 de agosto del 2017, Carlos Renter Ore Trillo, interpone recurso de apelación, se concede la apelación y mediante resolución N°09 del 10 de octubre del 2017, la Segunda Sala Civil emite sentencia de segunda instancia en la cual se confirma la sentencia, se ordena al demandado cumpla con desocupar y entregar la posesión.

El demandado interpone recurso de casación para que el proceso se eleve a la Sala Civil de la Corte Suprema de la Republica y declare nula la sentencia e invoca las causales de infracción normativa estipulada en el artículo 386 del Código Civil.

La Sala Civil Transitoria de la Corte Suprema declaro improcedente el recurso de casación consideraron que de los argumentos expuestos no era posible denunciar bajo la causal de infracción normativa asimismo dispusieron la resolución en el Diario Oficial el peruano.

PALABRAS CLAVES: aplicación indebida. Desalojo por ocupante precario, fundada, proceso Civil, casación.

Abstract

This paper deals with the civil process of eviction for precarious occupant filed by Odon Sante Aroto, against Carlos Renter Ore Trillo, before the Second Civil Court of Ica signed with file No. 00267-2017, in which the plaintiff seeks the claim is declared well founded, for which it is covered by articles 923 °, 924 °, 997 ° and 11 of the Civil Code and articles 586 ° of the Civil Procedure Code, the requirements demanded by the norm were met.

Regarding the sentence issued by the second Civil Court of Ica, the judge issued it with Resolution 03 dated November 7, 2017, in which he declared the claim founded, in that sense dated August 1, 2017, Carlos Renter Ore Trillo, files an appeal, the appeal is granted and by means of resolution No. 09 of October 10, 2017, the Second Civil Chamber issues a second instance sentence in which the sentence is confirmed, the defendant is ordered to vacate and deliver possession.

The defendant files a cassation appeal so that the process is raised to the Civil Chamber of the Supreme Court of the Republic and declares the sentence void and invokes the grounds for regulatory infringement stipulated in article 386 of the Civil Code.

The Transitory Civil Chamber of the Supreme Court declared the cassation appeal inadmissible, they considered that from the arguments presented it was not possible to file a complaint on the grounds of regulatory infringement, they also ordered the resolution in the Peruvian Official Gazette.

KEY WORDS: improper application. Eviction by precarious occupant, founded, Civil process, cassation.

Tabla de contenidos

CARATULA

Dedicatoria	ii
Agradecimiento	iii
Abstract	v
Tabla de contenidos	vi
Introducción	vii
1. SÍNTESIS DE LA DEMANDA	8
2. SINOPSIS DE LA CONTESTACIÓN DE LA DEMANDA	10
3. FOTOCOPIAS DE LOS RECAUDOS Y PRINCIPALES MEDIOS PROBATORIOS.....	13
4. SUMARIO DE AUTO SANEAMIENTO	35
5. SUMARIO DE LA AUDIENCIA CONCILIATORIA	35
6. AUDIENCIA DE PRUEBAS.....	36
7. FOTOCOPIA DE LA SENTENCIA DEL JUEZ ESPECIALIZADO	38
8. CALCO DE LA SENTENCIA DE LA SALA ESPECIALIZADA	44
9. REPRODUCCIÓN DEL AUTO CALIFICATORIO DE LA CORTE SUPREMA.....	51
10. JURISPRUDENCIA DE LOS ÚLTIMOS 10 AÑOS	54
11. DOCTRINA ACTUAL SOBRE LA MATERIA CONTROVERTIDA	58
12. ANÁLISIS DEL TRAMITE PROCESAL.....	63
Conclusiones	68
Recomendaciones	69
Referencias	70

Introducción

El presente expediente trata sobre el proceso civil de desalojo por ocupante precario, siendo un proceso contencioso vendría a tramitarse en vía sumarísimo, este proceso cuenta con los plazos más breves, este proceso consiste que este procedimiento que se actúa ante la autoridad judicial.

Asimismo, debemos tener en cuenta que en proceso de desalojo por ocupante precario no se determina el derecho de la propiedad sino más bien la validez de la restitución de la posesión. El artículo 911° del Código Civil no habla de la posesión precaria indicando que es la que se ejerce sin título alguno o cuando el que se tenía ha fenecido.

Este trabajo llamo nuestro interés respecto a cómo se lleva a cabo el proceso de desalojo por ocupante precario teniendo en cuenta que la vía procedimental en la cual se lleca acabo como ya mencioné anteriormente seria la vía sumarísima, pues este proceso se funda en la brevedad de los plazos que establece la norma para la solución de este conflicto de intereses.

Para este proceso se deben tomar en cuenta los plazos establecidos en el código procesal civil, estos procesos rápidos son diseños con el fin de solucionar conflictos. Sin embargo, no es posible sostener que el desalojo, cuyo fin es dilucidar la regla de la posesión, sirva también para hacer efectiva la regla de la propiedad. Esta coherencia debe rechazarse en forma enérgica.

En consecuencia, el precario sin título del artículo 911° es el poseedor que disfruta del bien por benevolencia del titular, sin plazo, con la obligación de restituir el bien al primer requerimiento.

RESUMEN DEL EXPEDIENTE CIVIL

1. SÍNTESIS DE LA DEMANDA

ODON SANTE AROTO, interpuso demanda contra Carlos Renter Ore Trillo, a fin de que desocupe el bien inmueble ubicado en la Urb. La Angostura III epata Mz I Lote 18 de Fonari San Martin del Distrito de Subtanjalla de la Provincia y Departamento de Ica.

Fundamentos de hecho:

Que el recurrente Odon Sante Hurtado es co-propietario del inmueble de Urb. La Angostura III epata Mz I lote 18 de Fonari San Martin del Distrito de Subtanjalla de la Provincia y Departamento de Ica, debidamente inscrito en la partida nro. P070130335 de los Registros Públicos de Ica. Con un área de 120.00 m², conforme a la copia literal que se adjunta en calidad de prueba, inmueble que para su edificación ha tenido que solicitar un préstamo al Banco de Materiales, quedando hipotecado dicho bien hasta el cumplimiento de la deuda, en efecto con mucho esfuerzo y durante los años 2011, 2012, y 2013 he logrado el pago y muestra de ello se ha levantado la hipoteca conforme se puede apreciar de la copia literal, en la fecha dicho bien se encuentra libre de gravamen, también se encuentra al día en los impuestos de autoevalúo en la Municipalidad Distrital de Subtanjalla- Ica.

Sostuvo que el demandado aprovechando que el recurrente tuvo que salir de esta ciudad por cuestiones de trabajo, de un momento a otro sigilosamente ha tomado posesión de mi bien, por ende, su vivencia es en forma precaria, pues carece de contrato de alquiler, no paga ninguna contraprestación por el mismo, pese a que le he cursado carta notarial con fecha 26 OCT. 2016, debidamente decepcionada, ha hecho caso omiso a la misma.

Ante esta negativa y conforme a Ley, primero tuve que agotar la vía conciliatoria. Es así que con fecha 02 de feb. de 2017, he acudido a solicitar los servicios del Centro de Conciliación Gamed's conciliadores, para iniciar el trámite e invitándolo en dos oportunidades para la audiencia, en efecto con fecha 16 de febrero de 2017, el demandado ha concurrido al despacho, pero con resultado negativo porque se mantiene en la posición que según él no tiene donde vivir.

Bases legales:

Art. 923°; 924°; y 979°; 11° del C.C

Art. 586°, Del C.P.C

Medios probatorios:

Copia literal de propiedad. Partida N° PO70130335, cuyo titular es mi persona.

Carta notarial con fecha 26 de octubre del 2017, donde se solicitó al demandado que desocupe mí bien.

En mérito del impuesto predial Autoevalúo correspondiente a los últimos seis años 2012, 2013, 2014, 2015, 2016 y 2017. Expedido por la Municipalidad distrital de subtanjalla- Ica.

Acta de conciliación por falta de acuerdo N.º 005 – 2017 GARMED'S CONCILIADORES, celebrado entre el recurrente y el demandado de fecha 16 de feb. de 2017.

2. SINOPSIS DE LA CONTESTACIÓN DE LA DEMANDA

CARLOS RENTER ORE TRILLO, se acercó al proceso y contesto la demanda a fin que se declare infundada en todos sus extremos, en virtud de los siguientes considerandos.

Fundamentos de hecho:

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

Con relación al segundo punto, debo mencionar que las formas de adquisición del inmueble que dio lugar a su derecho propietario devienen en intrascendentes respecto del tema probandum, en esta causa, de allí, su impertinencia fáctica para efectos de demostrar mi condición de precariedad posesoria que se me viene atribuyendo.

En relación a lo factico, en este extremo no guarda relación con la materia controvertida, de allí que no sirve para el esquema postulatorio del demandante, toda vez, que resulta inconveniente e irrelevante.

Respecto del tercer punto y cuarto, debo señalar que cuando se utiliza el término “sigilosamente” ha tomado posesión, confunde con dicha acepción, pues ello significa ocultamente, a escondidas, sin embargo, mi ingreso al predio lo realicé con fecha 21 de enero del 2002, el cual se hizo en forma pacífica y libre, en tanto que el lugar estaba inhabitado, los vecinos del lugar conocían de la posesión que tomábamos.

Es preciso señalar, que el demandante nunca realizó actos físicos de posesión, por el contrario, se ha convalidado mi posesión continua durante quince años, lo que me permitiría prescribir el bien. Durante los catorce años de posesión ejercida por los recurrentes de manera continua e ininterrumpida, se han realizado una serie de actos como las edificaciones en distintos ambientes, propios para la vivienda familiar que habitamos.

También debemos mencionar que, si el demandante solo cuenta con título de propiedad, sin posesión, entonces debe acudir a la acción reivindicatoria o a la acción declarativa. Por su parte, si el accionante tenía la posesión, pero fue despojado, sin importar las razones del dominio, entonces puede acudir al interdicto posesorio.

Por otro lado, y habiendo señalado que el bien inmueble es utilizado como casa habitación, si el desalojo como se pretende conlleva la pérdida del hogar de vivienda, entonces se produce adicionalmente, una violación del derecho humano a una vivienda adecuada. En efecto, dentro del contenido protegido de este derecho se encuentra la prohibición de los desalojos forzosos, “cuando estos violan el debido proceso. El estado peruano, a través del Poder Judicial, infringiría el pacto internacional (de 1966), en cuanto se dispone este tipo de desalojo, en los que escucha a una de las partes, pero se cierra frente otras.

Cabe señalar que la POSESIÓN respecto de la propiedad tiene las siguientes prerrogativas de orden legal y jurídico como son:

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

- Triunfa el que justifica la posesión actual.

El derecho de posesión lo acredito de manera fehaciente con la constancia expedida por el juez de paz con la que demuestro que cuento con documento que tiene la categoría de justo título.

Finalmente, en tal sentido téngase por contestada la demanda en los términos precedentemente expuestos y oportunamente declararla infundada.

Fundamentos de derecho:

Art. 896°, 906°, C.C

Art. 3°, 442 y 444 C.P.C

Art. 139 de la Constitución Política del Perú

Medios probatorios:

Copia legalizada de la inspección llevada a cabo por el Juez de Paz del Distrito de Subtanjilla (inspección judicial de constancia y verificación de posesión por más de 10 años con fecha 05 del mes de marzo del año 2002.

copia legalizada de inspección por el juez de paz de fecha 01 del mes de marzo del 2017.

Declaraciones testimoniales de doña Edith Elvia Flores Castillo, Mercedes Ardiles Márquez y Carmen Rosa Ruiz Chávez.

Demanda de prescripción adquisitiva ingresada al Poder judicial, con la que acredito que me asiste la usucapión.

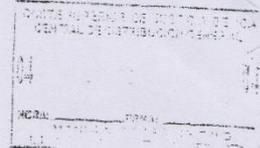
3. FOTOCOPIAS DE LOS RECAUDOS Y PRINCIPALES MEDIOS
PROBATORIOS

EXPEDIENTE:

ESPECIALISTA:

CUADERNO:

SUMILLA: DEMANDA DE DESALOJO POR OCUPANTE PRECARIO



SEÑOR JUEZ DEL JUZGADO CIVIL DE ICA

ODON SANTE HUAROTO, identificado con Documento Nacional de Identidad N° 05641739, con domicilio real y habitual en el Conjunto Habitacional José de la Torre Ugarte Mz. C Lt. 101 II etapa - San Joaquín del Distrito, Provincia y Departamento de Ica, con domicilio procesal sito en la calle Amazonas N° 338 Oficina 92 y CASILLA ELECTRONICA SINOE N° 11810, lugar donde se me harán llegar las posteriores notificaciones que recaigan en el presente proceso, con respeto me presento y digo:

DEMANDADO:

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

I.- PETITORIO:

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

I.- FUNDAMENTOS DE HECHOS:

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

Distrito de Subtanjalla de la Provincia y Departamento de Ica, debidamente inscrito en la partida P07913035 de Registros Públicos de Ica, con un área de 120.00 m², conforme a la copia literal que adjunto en calidad de prueba.

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

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

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

III.- FUNDAMENTACION JURIDICA

Los fundamentos jurídicos en lo que se encuentra amparada mi demanda son el artículo 923°, 924°, 969° y 979° del Código Civil, referente a la propiedad y 911° de la misma

norma asociada, que establece que el precario es el que ejerce la posesión sin título alguno, conforme lo es en el presente caso, así como en lo que dispone la segunda parte del artículo 586° del Código Procesal Civil, que establece que puede ser demandado por desalojo el precario.

IV.- VIA PROCEDIMENTAL:

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

V.- MONTO DEL PETITORIO:

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

VI.- MEDIOS PROBATORIOS:

Ofrezco en calidad de medios probatorios los siguientes:

- 1.- El mérito de la Copia Literal de Propiedad, Partida N° PO7013035, cuyo titular es mi persona Odón Sante Huaroto y María Zorrilla Ramos.
- 2.- El mérito de la Carta Notarial de fecha 26 de Octubre del 2017, donde el recurrente solicitó al demandado desocupe mi bien inmueble sito en la Urb. La Angostura III etapa Mz. (Lt. 13 de Fonavi San Martín del Distrito de Subtanjalla de la Provincia y Departamento de Ica.
- 3.- El mérito del impuesto predial Autoevaluó correspondiente a los últimos seis años 2012, 2013, 2014, 2015, 2016 y 2017, expedido por la Municipalidad Distrital de Subtanjalla - Ica.
- 4.- El mérito del Acta de Conciliación por Falta de Acuerdo N° 005 - 2017 - GARMED'S CONCILIADORES, celebrado entre el recurrente y el demandado de fecha 16 de Febrero del 2017.

VII.- ANEXOS:

1. A.- Copia de DNI,
1. B.- Copia Literal

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

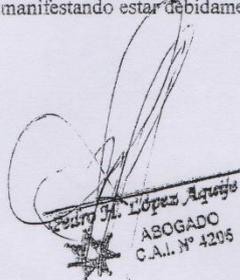
POR TANTO:

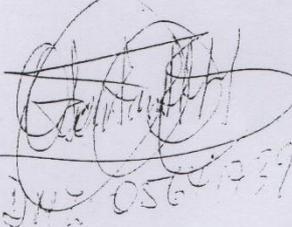
A Usted señor Juez, pido se sirva darle el trámite de Ley a la presente demanda y en su oportunidad se sirva declararla **FUNDADA** en todos sus extremos, con costas y costos.

OTROSI DIGO:

Que, de conformidad con el Art.30° del Código Procesal Civil, otorgo poder general a mi Abogado defensor al Letrado que autoriza el presente recurso, a fin de que asuma la representación judicial prevista en los artículos 74 y 75 del Código Procesal Civil, manifestando estar debidamente enterado de la representación que otorgo.

Ica. 20 de Febrero del 2017.


Pedro J. López Aguayo
ABOGADO
C.A.I. N° 4295


D.N. 0564939

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

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

AUTOS I VISTOS: Puesta la demanda para calificar; Y.

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

CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE ICA

BENJAMIN GALDOS GAMERO
 JUEZ
 Segundo Juzgado Civil

CARGO

Secretario : Dr.

Expediente :

Cuaderno : Principal

Escrito : 01.

Sumilla : DEMANDA DE PRESCRIPCION ADQUISITIVA DE BIEN INMUEBLE.

SEÑOR JUEZ DEL JUZGADO CIVIL DE TURNO DE ICA.-

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

I.- PETITORIO:

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

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

Por el Fondo: con el Lote Nro. 13, en línea recta con 6.00 ML.
Por la Derecha: con el Lote Nro. 17, en línea recta con 20.00 ML.
Por la Izquierda: con el Lote Nro. 19, en línea recta con 20.00 ML.
Por el Frente: con la calle 5, en línea recta con 6.00 ML.
Lo que hace un área total de 120.00 metros cuadrados

2.- La **INSCRIPCIÓN** en el Registro de Propiedad Inmueble de los Registros Públicos-Sede Ica, del referido inmueble, a favor de los recurrentes.
Para lo cual me amparo en los fundamentos que a continuación expongo:

II.- FUNDAMENTOS DE HECHO DE LA DEMANDA:

- 1.- La Prescripción, consiste en la consolidación de una situación jurídica por efecto del transcurso del tiempo, convirtiendo una situación fáctica, en derecho, como la posesión en propiedad, ya perpetuada una renuncia, abandono, desidia, inactividad o impotencia; siendo considerada también, como la caducidad de derecho o facultad no ejercida durante largo tiempo, que es la prescripción extintiva.
- 2.- Por otro lado la Posesión, es el ejercicio de un poder de hecho sobre una cosa determinada, ya que se puede ser poseedor de cosas consideradas individualmente, que componen una universalidad, pero no en la universalidad en sí misma. Entonces la posesión, será el poder que una persona ejerce efectiva e independientemente sobre una cosa, con la finalidad de utilizarla económicamente.
- 3.- Que, los suscritos venimos ocupando el bien inmueble sito en Urb. La Angostura III Etapa Mz. I, Lote 18-Subtanjalla-Ica, por más de 15 años, esto es desde el 21 de Enero del 2002 a la actualidad.
- 4.- Posesión que venimos ejerciendo en forma continua, pacífica y pública, conforme lo demuestro con los recibos de pago de Autovalúo.
- 5.- Los recurrentes hemos poseído la cosa (bien inmueble), bajo nuestro poder, en forma directa, a través de la edificación de distintos ambientes que nos han servido como vivienda, alcanzando el dominio de que habla el Art. 923 del C.C.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Lo que hace un área total de 120.00 metros cuadrados

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

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

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

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

III.- FUNDAMENTACION JURIDICA:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

IV.- MONTO DEL PETITORIO:

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

V.- VIA PROCEDIMENTAL:

Proceso Abreviado.

VI.- MEDIOS PROBATORIOS:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VII.- ANEXOS:

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

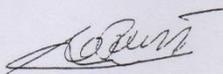
OTRO SI DIGO: De conformidad con el Art. 506 del CPC, SOLICITO a su despacho se sirva realizar la Publicación del extracto del auto admisorio por los días que establece la ley.

POR TANTO:

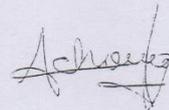
Sírvase Ud. tener por interpuesta mi demanda.

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

Ica, 16 de Marzo de 2017.



21545430



42747842

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

SEÑOR JUEZ DEL SEGUNDO JUZGADO CIVIL DE ICA.-

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

I.- DETERMINACION DEL PETITORIO:

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

II.- FUNDAMENTOS DE LA CONTESTACION:

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

Secretario : Dra. Cecilia Uchuya Cabrera.
Expediente : 257-2017-0
Cuaderno : Principal.
Escrito : 01.
Sumilla : CONTESTO DEMANDA.

SEÑOR JUEZ DEL SEGUNDO JUZGADO CIVIL DE ICA.-

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

I.- DETERMINACION DEL PETITORIO:

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

II.- FUNDAMENTOS DE LA CONTESTACION:

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

21

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

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

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

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

mucho menos como elementos para futura evaluación por el Juzgador.

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

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

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

razones del dominio, entonces puede acudir al interdicto posesorio.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

III.- FUNDAMENTACION JURIDICA:

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

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

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

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

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

IV.- MONTO DEL PETITORIO:

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

V.- VIA PROCEDIMENTAL:

Proceso Sumarísimo.

VI.- MEDIOS DE PRUEBA:

- 1.- En mérito de la copia legalizada de la Inspección llevada a cabo por el Juez de Paz del Distrito de Subtanjalla (Inspección Judicial de constatación y verificación de posesión por más de diez años de fecha 05 del mes de Marzo del año 2002.
- 2.- En mérito de la copia legalizada de la Inspección llevada a cabo por el Juez de Paz del distrito de Subtanjalla, Inspección Judicial de Constatación y verificación de posesión de fecha 01 del mes de Marzo del año 2017.
- 5.- En mérito de las Declaraciones Testimoniales de Doña **Edith Elvira Flores Castillo**, Identificada con DNI N° 21570584, con domicilio habitual en La Angostura Mz. L, Lote 4, III Etapa- del Distrito de Subtanjalla-Ica, Doña **Nora Mercedes Ardiles Márquez**, Identificada con DNI N° 06847041, con domicilio real en La Angostura Mz. I, Lote 22-III Etapa- Distrito de subtanjalla-Ica, y doña **Carmen Rosa Ruiz Chavez**, Identificada con DNI N° 22319203, con domicilio en la Urbanización La Angostura Mza I lote 10 de la III etapa- Distrito de Subtanjalla -Ica, siendo estos los lugares a donde se les ha de notificar para que declaren respecto de que les consta del tiempo de posesión por más de catorce años, que vengo ejerciendo sobre el bien inmueble materia de litis y que NUNCA han visto al demandante que haya

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

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

VII.- ANEXOS:

- 1.A.- Copia del D.N.I. del recurrente.
- 1.B.- Copia legalizada de inspección llevada a cabo por el Juez de Paz del Distrito de Subtanjalla, de fecha 06 del mes de marzo del año 2002 (Inspección Judicial de constatación y verificación de posesión por más de diez años.
- 1.C.- Copia legalizada de la inspección llevada a cabo por el Juez, del Distrito de Subtanjalla en funciones de fecha 01 del mes de Marzo del año 2017.
- 1.D.- Copia de los DNI de los tres testigos.
- 1.E.- Pliegos interrogatorios para declaración de los testigos.
- 1.F.- Demanda de prescripción adquisitiva de dominio presentada ante el Poder Judicial.
- 1.G.- Tasa judicial respectiva.
- 1.H.- Cédulas de notificación judicial
- 1.I.- Constancia de Habilitación de mi abogado defensor.

POR TANTO:

Sírvase Ud. tener por contestada la demanda.
Ica, 27 de Marzo del 2017.


JUAN M. HERNÁNDEZ FLORES
ABOGADO
Nº 17718
REGISTRADO Nº 101



4. SUMARIO DE AUTO SANEAMIENTO

TENGASE por absuelto el traslado de la demanda en los términos precisados, por ofrecidos los medios probatorios que indica, debiéndose agregar a los autos de su referencia los anexos adjuntados, en tal sentido, estando al estado del proceso señale fecha para llevar a cabo la audiencia única para el DIA 16 DE MAYO DEL AÑO EN CURSO A HORAS ONCE DE LA MAÑANA con citación de las partes.

5. SUMARIO DE LA AUDIENCIA CONCILIATORIA

A fecha 16 de mayo del dos mil diecisiete, en el Segundo juzgado Civil de Ica, se hicieron presente la parte demandante y la parte demandada debidamente asesorados.

Se desarrollará de manera siguiente:

PRIMERO: el saneamiento procesal es una etapa obligatoria del proceso civil. Consiste en la verificación de la existencia de los presupuestos procesales y las condiciones de acción que van a determinar la validez de una relación jurídica procesal valida.

SEGUNDO: en ese sentido no habiendo la demandada deducido excepciones no defensas previas que dificulten el normal progreso de la causa, atendiendo que los hechos involucran a ambas partes, por lo mismo que tiene legitimidad para obrar.

Saneamiento Procesal:

Declara la existencia de una relación procesal valida en consecuencia SANEADO el proceso.

Fijación de puntos controvertidos:

Determinar si corresponde ordenar al demandado que desocupe y restituya el bien inmueble ubicado en Urbanización La Angostura III Etapa Mz. I Lt. 18 de Fonavi San Martín del distrito de Subtanjalla de la provincia y departamento de Ica.

Admisión de M.P:

De la parte demandante se admite documentos señalados en los acápite 01) al 04), del ofrecimiento de medios probatorios del escrito de demanda obrante a folios 26/29 del expediente.

De la parte demandada los documentos señalados 01), 02), y 06), del ofrecimiento de medios probatorios del escrito de la demanda a folios 53/60.

Se admite testimoniales correspondientes a dona Edith Elvia Flores Castillo, Mercedes Ardiles Márquez y Carmen Rosa Ruiz Chávez.

6. AUDIENCIA DE PRUEBAS

Actuación de medios probatorios:

De los escritos 01) al 04), al ser medios probatorios documentales, actúense en este acto, debiendo ser valorados al momento de sentenciar.

Acápites 01), 02), y 06) de la misma forma que lo anterior mencionado.

Declaraciones testimoniales CITESE a los testigos conforme se ha ordenado, REMÍTASE a sus domicilios.

Se suspende la presente diligencia para ser continuada el 20 de junio del dos mil diecisiete a horas 11 a.m. con citación de testigos.

Continuación de la audiencia única el 20 de junio del 2017, siendo las once de la mañana en el Segundo Juzgado Civil de Ica, presentes ambas partes y debidamente asesorados, para recibir las testimoniales de los citados testigos, y se deja constancia de la inasistencia de Carmen Rosa Ruiz Chávez.

7. FOTOCOPIA DE LA SENTENCIA DEL JUEZ ESPECIALIZADO

CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA ICA - Sistema de Notificaciones Electrónicas SINCE
SEDE CENTRAL - CALLE AYACUCHO Nº 500 ICA
JUEZ GALDOS GAMERO Benjamín (F. UZG/2017/011)
Fecha: 17/07/2017 13:59:00. Págs: RESOLUCION JUDICIAL Digitalizada ICA/ICA FIRMA DIGITAL

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

Resolución Nro. 03

Ica, diecisiete de julio
Del dos mil diecisiete.-

SENTENCIA

VISTOS

Puesto los autos a despacho para sentenciar, fluye de autos que por escrito de fojas 26/29 del expediente, ODON SANTE HUAROTO, interpone demanda de desalojo por ocupante precario, la misma que dirige en contra de CARLOS RENIER ORE TRILLO

Petitorio

La demanda propone como **pretensión principal:**

- Que el Juzgado ordene que el demandado desocupe el bien inmueble de su propiedad ubicado en la Urb. La Angostura III etapa Mz. I Lt. 18 Fonavi San Martín del distrito de Subtanjalla, de la provincia y departamento de Ica, y se le restituya la posesión del mismo.

Fundamentos de la demanda

- Que el demandante es propietario del predio ubicado en Urb. La Angostura III etapa Mz. I Lt. 18 Fonavi San Martín del distrito de Subtanjalla, de la provincia y departamento de Ica, debidamente inscrito en la Partida P07013035 de los Registros Públicos de Ica.
- Que el demandado, aprovechando que el demandante tuvo que salir de esta ciudad por razones de trabajo, sigilosamente ha tomado posesión del bien, y por tanto su vivencia allí es en forma precaria, pues carece de contrato de alquiler, no paga ninguna contraprestación por el mismo, y pese a que se le ha cursado la carta notarial con fecha 26 de octubre del 2016.
- Que ha agotado la vía conciliatoria con resultado negativo, porque se mantienen en la posesión y que según el demandado no tiene donde vivir.

1

Corte Superior de Justicia Ica
Juzgado Civil
Cecilia Uchuya Cabrera
Sede Central - Calle Ayacucho N° 500 Ica
Juez Galdos Gamero Benjamín (F. UZG/2017/011)
Fecha: 17/07/2017 13:59:00. Págs: RESOLUCION JUDICIAL Digitalizada ICA/ICA FIRMA DIGITAL

Contestación

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

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

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

Trámite

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

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

PARTE CONSIDERATIVA

I.- DE LA PREMISA NORMATIVA

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

SEGUNDO.- Conforme a la norma antes citada, **precario** es quien ejerce una posesión sin título alguno o cuando el que se tenía ha fenecido. Entonces, el concepto jurídico de ocupante precario hace referencia a aquella persona que ocupa un inmueble ajeno, sin pago de renta y sin título para ello, o cuando dicho título no genere ningún efecto de protección para quien lo ostente frente al reclamante por haberse extinguido el mismo. Esto último, conforme a lo señalado en el Cuarto Pleno Casatorio en materia civil, de observancia obligatoria, en este tipo de procesos.

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

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

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

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

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

MI CORTA RECHIZA CARTELERA
SECRETARÍA JUDICIAL
1º REGISTRO CASATORIO CIVIL
CORTE SUPLENTE JUZGADO DE 1ª INSTANCIA

CORTE SUPLENTE
CORTE SUPLENTE JUZGADO DE 1ª INSTANCIA
BENJAMIN GARCIA GONZALEZ
JUEZ
Segundo Juzgado Civil

QUINTO.- De autos se advierte que a fojas 03/10, obra la copia certificada de la Partida No. P07008382 del registro de propiedad inmueble de los Registros Públicos de Ica, de los que se verifica la siguiente información registrada:

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

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

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

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

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

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

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

continúa por un lapso de 10 años por tanto no tiene la calidad de precario, por mantener una posesión de data antigua:

DÉCIMO.- Al respecto, el precedente vinculante contenido en el acápite 5.6 del Cuarto Pleno Casatorio Civil (Casación No. 2195-2011-UCAYALI), ha establecido que la mera alegación del demandado en el sentido de haber adquirido el bien por usucapión no basta para desestimar la pretensión de desalojo ni declarar la improcedencia de la demanda.

En tal sentido, en el caso de autos el hecho de que el demandado ejerza una posesión quieta, pacífica, pública e ininterrumpida por 10 años —como sostiene— no varía su condición de ocupante precario, pues para no tener esta condición, es necesario contar con un **título para poseer** que en el caso de autos, el demandado no ha acreditado, pues el cargo de la demanda de prescripción adquisitiva de dominio sobre el inmueble materia de litis —interpuesta once días antes de la contestación a la demanda y — no acredita que el demandado tenga un título para poseer y mucho menos, que ejerza posesión en calidad de propietario por prescripción adquisitiva de dominio, más aun si se considera que a este cargo del escrito de demanda **no se ha acompañado ninguno de sus anexos**, que permitan a este Juzgado verificar —aunque sea sumariamente— la verosimilitud de lo alegado.

¿Corresponde ordenar que los demandados le restituyan y desocupen el bien materia de litis?

DÉCIMO PRIMERO.- En conclusión, habiéndose establecido que el demandado ejerce posesión sobre la propiedad del demandante, y además, que esta posesión es ejercida sin título alguno que la justifique, corresponde ordenar que el demandado CARLOS RENIER ORE TRILLO cumpla con desocupar y entregar la posesión del predio que ocupa a favor del demandante, **determinándose de esta manera el único punto controvertido establecido en autos.**

DÉCIMO SEGUNDO.- Con relación a lo alegado por la parte demandada en el sentido de que el proceso de desalojo no puede servir para emitir pronunciamiento sobre la situación jurídica de las edificaciones realizadas sobre el terreno, debe considerarse que conforme al precedente vinculante contenido en el acápite 5.5 del Cuarto Pleno Casatorio Civil (Casación No. 2195-2011-UCAYALI), la existencia de edificaciones no justifica la declaración de improcedencia de la demanda de desalojo, pues en cualquier caso, el derecho de propiedad sobre las mismas, debe dilucidarse en otro proceso, sin perjudicar el derecho a la restitución invocado, una vez acreditado éste.

FALLO:

M. DEBILY ROSA CABRERA
M. DEBILY ROSA CABRERA
2. Juzgado Especializado en Casación Civil
Corte Superior de Justicia de Ucayali

JURTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE ICA
ENDAMIN GALDOS GAMERO
Juzgado Segundo
Segundo Juzgado Civil

Por los fundamentos expuestos,

SE RESUELVE

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

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

NOTIFIQUESE.-

CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE ICA

BENJAMIN GALDOS GAMERO
JUEZ
Segundo Juzgado Civil

M. DEOLA ALVARO GARCIA
SECRETARIA
CIVIL

8. CALCO DE LA SENTENCIA DE LA SALA ESPECIALIZADA

Ed Just


CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE ICA
SEGUNDA SALA CIVIL

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

SENTENCIA DE VISTA

1111
RESOLUCIÓN N° 09
Ica, diez de octubre del
año dos mil diecisiete.

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

CONSIDERANDO:

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

1187

SEGUNDO.- DE LA APELACIÓN.

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

TERCERO.- PRETENSIÓN IMPUGNATORIA.

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

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

CUARTO. DE LA PRUEBA.

*"La prueba es la actividad procesal realizada con el auxilio de los medios previstos o autorizados por la ley, y encaminada a crear la convicción judicial acerca de la existencia o inexistencia de los hechos afirmados por las partes en sus alegaciones".*¹

Para ello, la carga de la prueba implica reglas indirectas de conducta para las partes, que les indican cuáles son los hechos que a cada una de ellas le interesa probar para que se acojan sus pretensiones, como lo requiere el artículo 196 del Código Procesal Civil.²

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

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

QUINTO.- DE LA POSESIÓN PRECARIA.

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

5.2. Una persona tendrá la condición de precario cuando ocupe un inmueble ajeno, sin pago de renta y sin título para ello, o cuando dicho título no genere ningún efecto de protección para quien lo ostente, frente al reclamante, por haberse extinguido el mismo.

SEXTO.- DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA.

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

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

Salvo disposición legal diferente, la carga de probar corresponde a quien afirma hechos que configuran su pretensión, o a quien los contradice alegando nuevos hechos.

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

SÉPTIMO.- ANÁLISIS DEL CASO CONCRETO.

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

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

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

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

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

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

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

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

Al respecto el Cuarto Pleno Casatorio Civil ha señalado que persona tendrá la condición de precaria cuando ocupe un inmueble ajeno, sin pago de renta y sin título para ello o cuando dicho título no genere ningún efecto de protección para quien lo ostente frente al reclamante, por haberse extinguido el mismo.

³ Cas. N° 417-2009- Ica, Publicada el 30.06.10.

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

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

DECISION:

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

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

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

S.S.

GONZALES NUÑEZ

CÁCERES MONZON

RIEGA RONDÓN

Jacqueline Riega Rondón

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]
 EN LA CIUDAD DE LIMA
 EL 15 DE ABRIL DE 2014
 JACQUELINE RIEGA RONDÓN

02/04/2014

9. REPRODUCCIÓN DEL AUTO CALIFICATORIO DE LA CORTE SUPREMA

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA

CASACIÓN 5913-2017

ICA

DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA

Lima, seis de junio
de dos mil dieciocho.-

VISTOS; y, CONSIDERANDO:-----

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

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

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

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA

CASACIÓN 5913-2017
ICA
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA

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

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

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

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

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA

CASACIÓN 5913-2017

ICA

DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA

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

S.S.

ROMERO DÍAZ

CABELLO MATAMALA

ORDÓÑEZ ALCÁNTARA

DE LA BARRA BARRERA

CÉSPEDES CABALA

Hhh/Cbs/Dro

SE PUSO EN CONOCIMIENTO

10. JURISPRUDENCIA DE LOS ÚLTIMOS 10 AÑOS

Se ha declarado procedente el recurso de casación por las causales de infracción normativa procesal y material. Teniendo en cuenta ello, es de advertirse que conforme lo dispone el art, 396 del C.P.C, cuando se declara fundado el recurso de casación por vulneraciones de la normas que garantizan el debido proceso o las infracciones de las formas esenciales para la eficacia y validez de los actos procesales en todos los supuestos debe devolver el proceso a la instancia inferior para que emita un nuevo fallo, mientras que si se declara fundado el recurso por las causales contempladas en el art, 386 del C.P.C, la sala suprema actuando en sede de instancia deberá resolver el conflicto según su naturaleza. Es por ello, que la revisión de las causales por las que ha sido declarado procedente el recurso de casación debe comenzar por el análisis de la alegación de vulneración a las normas que garantizan el derecho al debido proceso.

CASACIÓN N° 908-2016 SALA CIVIL PERMANENTE DE LA CORTE SUPREMA

Lima, quince de noviembre del dos mil diecisiete.

En los procesos de desalojo por ocupación precaria el derecho que se discute no es el de propiedad si no el derecho a poseer. Cundo se hace alusión exclusiva al título de propiedad, si no a cualquier acto jurídico que autorice a la parte demandada ejercer la posesión.

EXPEDIENTE N.º 000033-2014 S.C.T

1 de junio de 2016

Se advierte de la lectura de la sentencia impugnada, se ha declarado infundada considerándose que, si bien los demandantes han acreditado ser propietarios del bien y que los de mandados tienen la condición de arrendatarios, no se ha cumplido con el requisito de procedibilidad establecido en la cláusula 5.4 del Cuarto Pleno Casatorio Civil, que prescribe para que los enajenantes coloquen la condición de precario, es necesario comunicación previa poniendo fin al arrendamiento.

CASACIÓN N.º 4489-2017 SALA CIVIL PERMANENTE DE LA CORTE SUPREMA

Ica, diez de julio del dos mil dieciocho

También tanto a nivel doctrinario como jurisprudencial se considera que la motivación de las sentencias cumple múltiples finalidades así por el ejemplo, a) permite el control de la actividad jurisdiccional por parte de la opinión pública, cumpliendo de este modo con los requisitos de la publicidad esperado; b) hace patente el sometimiento del juez imperio de ley; c) logra el convencimiento de las partes sobre la justicia y corrección de la decisión judicial, eliminando la sensación de arbitrariedad y estableciendo su razonabilidad, al conocer por qué concreto su contenido; d) permite la efectividad de los recursos por las partes; y e) garantiza la posibilidad del control de la resolución judicial por los tribunales superiores que conozcan de los correspondientes recursos.

CASACIÓN N.º 2195-2011 CORTE SUPREMA DE LA REPUBLICA

Ucayali, 25 -07-2013

El inciso 3 del art.139 de la constitución Política del Perú contempla como principio y derecho de la función jurisdiccional, a la observancia del debido proceso y la tutela. Conforme lo ha interpretado el Tribunal constitucional en reiterada Jurisprudencia; el derecho al debido proceso es un derecho que contiene otros derechos fundamentales., tanto de orden procesal como material, siendo que precisamente entre los derechos de orden procesal que contiene se encuentra el de la motivación de las resoluciones judiciales.

CASACIÓN N.º 2194-2017, CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPUBLICA

Lima, 17 de enero del 2018

Mediante el proceso de desalojo por ocupante precario se protege el derecho a disfrutar la posesión del bien que tiene el reclamante, que puede ser el propietario, arrendador, administrador, comodante o todo aquel que considere tener derecho a la restitución, frente aquel que posee el bien sin título alguno o cuando el título de posesión que ostenta ha fenecido.

EXP. N.º 003995-2013, SALA CIVIL PERMANENTE

22-05-2014

Que siendo ello así la Sala Superior debió indicar expresamente lo que correspondía respecto del título presentado por los demandados más aún si de lo expuesto en el considerando decimo de la sentencia impugnada parece indicar que se está ante un supuesto de ineficacia de poder regulado en el art. 161 C.C, y no de nulidad del mismo, impresión que impide saber si se aplicado de manera adecuada el precedente vinculante señalado en el cuarto Pleno Casatorio.

CASACIÓN N.º 4849-2013 CORTE SUPREMA DE JUSTICIA

Lima, 22 de julio del 2014

A través del principio de legalidad que se establece límites que toda autoridad administrativa debe respetar, pues su actuación debe efectuarse con respeto a la constitución, la ley y el derecho, esto es, la administración sujeta especialmente a la ley, que debe ser entendida como norma jurídica emitida por quienes representan la sociedad en su conjunto como es el caso del Parlamento.

CASACIÓN N.º 1444-2014, SALA PERMANENTE

Huánuco, 23 de abril del dos mil quince.

Ante todo, en materia de casación es factible ejercer el control de las decisiones jurisdiccionales, para determinar si en ellas se han infringido o no las normas que garantizan el derecho al debido proceso, tomándose en consideración que este supone el cumplimiento de los principios y las garantías que regulan el proceso como instrumento judicial, cautelando sobre todo el ejercicio del derecho de defensa de las partes en litigio.

CASACIÓN N.º 3877-2014, CORTE SUPREMA DE JUSTICIA

Cusco, 11-08-2015

La infracción procesal se configura cuando en el desarrollo del proceso, no se han respetado los derechos procesales de las partes, se han obviado o alterado catos 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 trasgresión de la normatividad vigente y de los principios procesales.

CASACIÓN N.º 3959-2015, CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA
REPUBLICA

Loreto, 14 de abril del 2016

11. DOCTRINA ACTUAL SOBRE LA MATERIA CONTROVERTIDA

Conflicto entre propietario y poseedor

Así, una excesiva tutela del propietario formal terminaría privilegiando los derechos del “papel, olvidándose de la vida, desincentivando la explosión de la riqueza, dando origen a conflictos sociales de dimensiones insospechadas, ya que los poseedores de larga data no tendrían la posibilidad de que su trabajo expresado durante mucho tiempo pueda asegurarles la adquisición de una titularidad. En buena cuenta, sería premiar al ocioso especulador, que no hace nada; y, por el contrario, castigar al laborioso productor, que crea riqueza. Esta situación se presentaría, por ejemplo, cuando la usurpación se prohíbe o cuando simplemente se imponen requisitos desmesurados para su actuación (plazo legal de cuarenta años, como existía en el Código Civil de 1852).¹

Admisibilidad

Los hechos, objeto de prueba comúnmente suceden antes del proceso. Cuando aparecen dejan huella de paso impresas en las cosas o en los sentidos de las personas que pudieron intervenir en ellos o presenciarlos; esto significa que ese conocimiento puede provenir por dos principales fuentes: de las propias partes y de los testigos, entendidos estos como terceros extraños a la relación procesal.

¹ GUNTHER GONZALES B., “Tratado de Derechos Reales”, Tomo II, Tercera edición, Lima, 2013, pág.1065

Dentro del concepto general de declaración de parte, podemos distinguir aquella especie de declaración o testimonio en el que los hechos contenidos son perjudiciales para el declarante, de aquella otra en la que el testimonio carece ya de su efecto siquiera de una directa e inminente finalidad probatoria, pues se trata de la declaración favorable al declarante, o de una simple narración informativa o aclarativa.²

Por el título y modo

Para el aseguramiento del derecho de crédito basta el título, o sea, el acto o negocio jurídico con el cual se crea, modifica o extingue la relación obligacional. En cambio, para el nacimiento de algunos derechos reales no es suficiente el título si no que se requiere además del modo, es decir no es suficiente el hecho o acto que le sirve de título, si no que es necesario que sobrevenga otro hecho o acto (el modo) por ejemplo, para la transferencia de propiedad de un bien mediante una compra venta no es suficiente que se celebre el contrato, si no se requiere que el vendedor entregue el bien al comprador.³

Calificación de la demanda por el juez

En la mayoría de los sistemas vigentes (...), el juez debe limitarse a examinar el cumplimiento de los requisitos externos, su competencia, la representación y existencia y domicilio de las partes; la petición o presentación de las pruebas aducidas; si los hechos y las peticiones son intangibles; la designación de la cuantía; la denuncia donde (casa, apartamento o lugar de trabajo) se van a recibir las notificaciones personales o por aviso, tanto el demandante como

² MARIANELLA LEDESMA NARVAEZ., "La Prueba en el Proceso Civil", Primera edición, Lima, 2017, pág.77-78

³ ANIBAL TORRES VASQUEZ., "Derechos Reales", Editorial Moreno, volumen II, Lima, 2006, pág.86

demandado, o la afirmación bajo juramento de que se ignoran las de este; la presentación en legal forma y con los necesarios anexos; los especiales requisitos que la ley contempla para ciertas demandas, la correcta acumulación; la posible caducidad de la acción.⁴

Propiedad dentro del marco constitucional

Durante, mucho tiempo, la filosofía discutió sobre la esencia o naturaleza del derecho, bajo la premisa que se trata de una realidad ontológica que puede relevarse, descubrirse. En tal sentido, la metafísica ha tenido mucha influencia en el debate jurídico, bajo el concepto del “derecho natural”, que no sería otra cosa que un conjunto de reglas y principios que van más allá del espacio y tiempo, que se enmarca en la “naturaleza” del hombre, por tanto, bajo esta enredada premisa, el Derecho sería una cosa inscrita en el universo, que rige por toda la eternidad.

El problema que el derecho no es realidad natural, pues no forma parte del físico o material; por el contrario, el Derecho es creación del hombre, dependiente de sus intereses, de la cultura, siempre mudable, con el objetivo de solucionar problemas prácticos, sin especulaciones o elucubraciones indemostrables. No obstante, en la actualidad, existen muchas corrientes teóricas con la pretensión de demostrar que el sistema legal provee soluciones únicas, predeterminadas, incontables, absolutas, y que vienen desde la antigüedad hasta nuestros días, que surgen desde el iusnaturalismo (fundada en Dios) hasta el racionalismo (fundada en la razón que todo lo puede). Para las corrientes absolutistas, cualquier duda, incertidumbre o relativismo es la mejor prueba de error, debilidad, falta de verdad.

⁴ GACETA JURIDICA”, Manual del Proceso Civil”, Primera edición, Abril 2015, pág. 31

La vida, así, queda construida en forma cuadrículada, por lo que el Derecho se convierte en un mecanismo técnico (absoluta), aplicable en todo tiempo y lugar, hasta la eternidad. Por tanto, no hay matices, zonas grises, situaciones intermedias, ni valores de las minorías. Todo es blanco o negro, sin más. El relativismo se desprecia como una fórmula de compromiso que lleva a la nada, y, por tal motivo, la tolerancia se mira con la desconfianza de una bonita palabra, pero que no pasa de ser retórica hueca, vacía de contenido.⁵

Competencia del estado

La competencia busca dar-a las partes-el mejor acceso a la administración de justicia y en atención a ello, cuando el conflicto de intereses involucre al estado, es necesario determinar previamente si se trata de una relación jurídica de Derecho Privado.

La personalidad jurídica de estado la podemos ubicar bajo dos aristas: como persona de Derecho Privado, en igualdad relativa con las demás personas jurídicas e individuales; y, como entidad suprema de Derecho Público, con jerarquía para establecer la ley y hacerla cumplir.⁶

Recurso de apelación

DIVISION DE ESTUDIOS JURÍDICOS DE GACETA JURÍDICA “Las resoluciones judiciales (autos y sentencia) forman la esencia del recurso de apelación. Este es un acto procesal de impugnación encaminado a verificar el error

⁵ GUNTHER GONZALES BARRON, “teoría general de la propiedad y del derecho real”, Editorial el Búho, Lima, 2018, pág. 38-39

⁶ GUTIÉRRES CAMACHO, Walter (Director General) (2008).

o vacío en que incidió el juez y que está contenido en una resolución, la misma que se pretende sea modificada o dejada sin efecto”.⁷

Concepto de posesión

Las definiciones normativas juegan un rol esencial en el sistema jurídico para tipificar hechos de la realidad, ordenar sistemáticamente las figuras, y por consiguiente lograr seguridad jurídica en la aplicación del derecho. Art. 896 CC contiene la definición legal de la posesión, por cuya virtud, se permite identificar si un determinado supuesto concreto se subsume en la hipótesis normativa. Por ejemplo, una situación de la vida que sea calificada como posesoria produce el efecto de arrastrar las reglas previstas para dicha institución, específicamente la defensa de la posesión que regula el art. 920 y 921 CC. Por el contrario, si dicha circunstancia queda fuera de la definición, entonces el complejo normativo de la posesión no le será aplicable.⁸

⁷ DIVISION DE ESTUDIOS JURÌDICOS DE GACETA JURÌDICA, El Código Procesal Civil, explicado en su jurisprudencia y doctrina, Tomo III, Lima, 2014, pág. 6.

⁸ GUNTHER GONZALES BARRÒN, “proceso de desalojo”, Tercera edición, Lima, 2016. Pág.33

12. ANÁLISIS DEL TRAMITE PROCESAL

Don Odon Sante Aroto interpuso demanda de desalojo por ocupante precario contra Carlos Renter Ore Trillo, con el fin de que este desocupe el inmueble ubicado en Urbanización La Angostura III Etapa Mz. I Lt. 18 de Fonari San Martin del distrito de Subtanjalla de la provincia y departamento de Ica.

En cuanto a este acto procesal debemos decir que toda persona tiene derecho a tutela jurisdiccional efectiva, y se procedería a recurrir al órgano Jurisdiccional a fin de que se solucione este conflicto de intereses aplicable al art. 1° del título preliminar del C.P.C.

Se necesita que la demanda reúna cada uno de los requisitos que exige el art. 424° y 425° del texto legal antes descrito, puesto que no debe incurrir en algún supuesto de inadmisibilidad; artículo 426° o de improcedencia del art. 427° del cuerpo normativo en mención.

En este caso en concreto se cumplió con las formalidades establecidas por la norma, es por ello que fue admitida a trámite en vía proceso sumarísimo art. 546° inc. 4 del C.P.C., con resolución N° 01, de fecha 07-03-2017, en el Segundo Juzgado Civil resuelve admitir a trámite, se corre traslado a la parte demandada para que conteste en un plazo de 5 días, bajo apercibimiento de que pueda declarársele en rebeldía. Luego de que la demanda fue debidamente admitida al proceso y se haya notificado, don Ore Trillo Carlos cumple con contestar la misma con escrito de fecha 27-03-2017, negándola y contradiciéndola para que sea declarada infunda.

Con resolución N° 02 de fecha 11 de abril del 2017, el Juzgado tuvo por contestada la demanda en los términos expuesto para cumplir la formalidad.

Posteriormente, el 16-05-2017 a las once de la mañana en el Segundo Juzgado Civil de Ica, se llevó a cabo la audiencia única en la que se emitió la Res. N° 03 con la que se declara el saneamiento procesal ya que se verificó la existencia de una relación jurídica procesalmente válida, pues se verificaron la existencia de las condiciones de acción y el presupuesto procesales. En ese sentido se indicó que la demandada no dedujo excepciones ni defensas previas que puedan dificultar el proceso. Se fija como punto controvertido determinar si corresponde ordenar que se desocupe y restituya el bien a favor del demandante, como tercer punto se procedió con la admisión de los medios probatorios de ambas partes. Se toma juramento de ley conforme lo dispuesto en el art. 202° del Código Procesal Civil y se actúan los medios probatorios, se indica respecto a las declaraciones testimoniales admitidas se les cite y se remita a sus domicilios. Se continúa con la audiencia única se toman las declaraciones testimoniales, se les comunica a las partes que el proceso se encuentra expedido para sentenciar dentro del plazo de ley y se concluyó la audiencia.

Respecto a la audiencia única, refiero que de conformidad al art. 555° del C.P.C., esta diligencia corresponde a los procesos tramitados en vía sumarísimos, en el que se establecen actos procesales como el saneamiento, la fijación de puntos controvertidos, saneamiento del proceso, actuación probatoria y sentencia.

Como en este proceso el juez no emitió sentencia dentro de la misma audiencia, esta la efectuó el 17 de julio del 2017 en Res. N° 03, en la cual declara FUNDADA la demanda invocada por Adon Sante Huaroto.

Así mismo con fecha 01-08- 2017, el abogado del defendido interpone recurso de apelación, siendo su pretensión impugnatoria que se conceda con efecto suspensivo y elevar autos al superior, el Juzgado concede la apelación con efectos

suspensivo y eleve los autos. Mediante Resolución N° 09, del 10 de octubre de dos mil diecisiete, la Segunda Sala Civil emite sentencia de segunda instancia en la cual confirmaron la sentencia, en consecuencia, se ordena al demandado cumpla con desocupar y entregar la posesión del bien objeto del proceso.

Se advierte con fecha 07 de noviembre del 2017 que el demandado interpone recurso de Casación para que el proceso sea elevado a la Sala Civil de la Corte Suprema de la Republica en sede de instancia declare NULA la sentencia de vista e invoca a las causales de infracción normativa art. 386 del C.PC.

De autos se depende que la Sala Civil Transitoria de la Corte Suprema declaró improcedente el recurso de casación, pues consideraron que de los argumentos expuestos no era posible denunciar la causal de infracción normativa y dispusieron la publicación de la resolución en el Diario Oficial el peruano.

13. OPINIÓN ANALÍTICA DEL ASUNTO

Corresponde en este apartado exprese mi opinión en cuanto a la Litis del proceso, que viene a ser un proceso sumarísimo (desalojo por ocupante precario) de un bien inmueble el cual se encuentra en posesión de Carlos Renter Ore Trillo, quien lo viene ocupando, pues asegura el demandante se aprovechó que él tuvo que salir de la ciudad por cuestiones laborales de un momento a otro y es así como el demandado toma posesión del bien, menciona que solicito un préstamo al Banco de materiales, lo cual fue para la edificación del inmueble, y de igual forma dice que ya agoto todas la vías en cuanto a conciliación, pero que la parte se niega a desocupar el bien aduciendo que no tiene donde vivir.

Es por ello que recurre al órgano jurisdiccional, en busca de tutela efectiva a fin de que se solucione este conflicto de intereses.

Ahora bien, con respecto a la parte demandada resumiré de manera breve sus fundamentos respecto a la negatividad de abandonar el bien, éste indica que si bien el demandante tiene la condición de propietario no se acredita de ninguna forma el dominio posesorio de la cosa, pues el derecho a propietario registral que se atribuye debe estar consolidado en el ejercicio del dominio posesorio. Y que el demandante cuenta con título de propiedad sin posesión entonces debe acudir a la acción reivindicatoria de la acción declarativa. Señala que el bien es utilizado como casa - habitación, y que el desalojo lleva a la pérdida de su vivienda y se produce una violación del derecho humano la misma, por otro lado, señala que los poseedores en concepto de dueños no pueden ser desalojados por la vía sumarísima esta debe resolverse en un proceso plenario con todas las garantías de observancia y relevancia constitucional.

En este sentido, debemos mencionar con respecto al art. 896 referente a la posesión dice que es el ejercicio de hecho de uno o más poderes inherentes a la propiedad, es decir, se trata de un poder de hecho, la posesión es el control voluntario con relativa permanencia y estabilidad destinado al benéfico propio.

Con respecto al proceso de D.O.P, este tiene por finalidad que el actor acredite tener título para legitimar su pedido, el art. 911 señala que la posesión precaria se ejercita sin título alguno o cuando el que se tenía ha fenecido. Se debe tener en cuenta que:

El actor acredite ser titular del inmueble que quiere se desocupe

Se acredite que no existe relación contractual entre ambas partes.

Para ser precario debe darse la ausencia de cualquier circunstancia que justifique el uso del bien.

En el presente proceso se tiene en cuenta que el demandado no acredita que cuente con título de poseedor y mucho menos que ejerza posesión en calidad de propietario por prescripción adquisitiva de dominio.

Sin embargo, en cuanto a la parte demandante se verifica en asiento nro. 0002. De la misma partida electrónica se inscribe el contrato de compra venta otorgado por BANVIP- representado por ENACE a favor del demandante ODON SANTE HUAROTO Y MARIA ZORALLA RAMOS. Entonces se concluye que el demandante es el copropietario y en consecuencia tendría derecho a la restitución del bien. Esta causa fue llevada hasta la Sala Civil Transitoria de la Corte Suprema con recurso de casación en la que fue declarada improcedente, esta decisión fue motivada ya que respecto al agravio de la infracción normativa en este caso en concreto contravine a los fines del recurso. Estoy de acuerdo con esta decisión ya que en los fundamentos la Sala señala que los recursos de casación no pueden estar dirigidos a pretender que la sala suprema revalore las pruebas y los hechos para modificar las conclusiones establecidas por las instancias de mérito, dado que dicho recurso extraordinario tiene como fin esencial alcanzar la correcta aplicación e interpretación del derecho objetivo y que dicha finalidad se desprende de lo establecido en el art. 384 del Código Procesal Civil que regula los fines de la casación.

Conclusiones

PRIMERA: Para el proceso de desalojo por ocupante precario el demandante deberá acreditar la propiedad del bien y el demandante la posesión de en virtud del título, en este sentido lo que busca la parte demandante es que se le restituya el bien.

SEGUNDA: Los requisitos para que se proceda la acción es que el demandante acredite su derecho o en todo caso que el demandado lo posee sin título alguno o cuando el que tenía ha fenecido, si se ha transferido la posesión uso o disfrute del predio no se podría demandar al poseedor como precario.

TERCERA: El objetivo del desalojo es la restitución del predio que se entiende como el espacio de la corteza terrestre (suelo) delimitando en forma poligonal y susceptible a aprovechamiento independiente lo que se extiende a todo el espacio que tenga soporte en el suelo.

CUARTA: El demandado tendrá la condición de precario cuando este ocupe un inmueble ajeno, sin pago de renta o sin título para ello o cuando dicho título no genere ningún efecto de protección para quien los ostente.

QUINTA: Es el juez quien determina si el demandante o demandado es quien posee el bien es por ello que toma en cuenta los medios probatorios que ambas partes han ofrecido y las tomara en cuenta en para el momento de emitir sentencia y así llegar a la solución de la Litis.

SEXTA: El precario es aquel que recibió temporalmente la casa a fin de restituirla, pero en el presente caso el demandado se aprovechó de que el demandante no se concentraba en posesión del inmueble para tomar posesión de este.

Recomendaciones

1. se debe tener en cuenta que la finalidad del desalojo por ocupante precario es la restitución del bien y para ello se debe acreditar el derecho de propiedad de quien interpone la demanda.
2. En cuanto a nivel académico los estudiantes debemos de contar con mayor información especialmente en estudiantes de la carrera de derecho que nos permita tener una visión mucho más clara respecto del proceso, finalidad, aplicación de la norma pues este tema es de suma importancia y se debería profundizar en cuanto nivel académico para una mejor visión del estudiante.
3. buscar información minuciosa que nos ayude a obtener mayor información referente al tema de desalojo por ocupante precario, para así poder entender de una mejor manera en cuanto al tema, de igual forma contribuir con esta información para un mejor aprovechamiento en cuanto a tema académico.
4. tener en cuenta que este proceso es de suma importancia pues se habla de la posesión de un bien inmueble, teniendo en cuenta las normas aplicables al proceso, tanto como es el Código Civil como el Código Procesal Civil.

Referencias

Gunther Gonzales B, (2013), “Tratado de Derechos Reales”, Tomo II, Tercera edición, pág.1065.

Marianella Ledesma Narváez, (2017), La Prueba en el Proceso Civil, Primera edición, pág.77-78.

Aníbal Torres Vásquez, (2006), Derechos Reales, Editorial Moreno, volumen II, pág.86.

Gaceta Jurídica, (2015), Manual del Proceso Civil, Primera edición, pág. 31.

Gunther Gonzales Barron, (2018), teoría general de la propiedad y del derecho real, Editorial el Búho, pág. 38-39.

Gutiérrez Camacho, Walter. (2008). El proceso de otorgamiento de escritura pública. págs. 189.

División de Estudios Jurídicos de Gaceta Jurídica, (2014), El Código Procesal Civil, explicado en su jurisprudencia y doctrina, Tomo III, pág. 6.

Gunther Gonzales Barron, (2016), proceso de desalojo”, Tercera edición, Pág.33.