

UNIVERSIDAD PERUANA LAS AMÉRICAS
FACULTAD DE DERECHO
ESCUELA PROFESIONAL DE DERECHO



TRABAJO DE SUFICIENCIA PROFESIONAL
PARA OPTAR EL TÍTULO DE ABOGADO
EXPEDIENTE CIVIL N° 651-2014-0-1401-JR-CI-03
DESALOJO POR OCUPANTE PRECARIO

AUTOR:

RAUL DEIVY LIMA MEDINA

ASESORA:

DRA. VERÓNICA ROCÍO CHÁVEZ DE LA PEÑA

LÍNEA DE INVESTIGACIÓN N° 2
DERECHO CIVIL – DERECHOS REALES

LIMA-PERÚ

OCTUBRE, 2020

DEDICATORIA

Este trabajo está dedicado a DIOS por ser fuente de fortaleza, A mis padres que con su apoyo incondicional hacen que continúe con esta carrera, a mis catedráticos que con su apoyo en la parte académica, hacen de mí un futuro profesional con éxito.

AGRADECIMIENTO

A dios que hace de nuestras vidas sean de una eterna gloria y nos ayuda a ser honestos cada día y nos cubre en su manto celestial.

A MI PADRE SR RAUL AURELIO LIMA ROQUE, Quien ha sembrado en mi el amor por el Derecho Penal, inculcándome día a día los valores plenos para llevar una vida digna y con decoro. Para ti papá.

A MI MADRE SRA HERMELINDA MEDINA HUALLPA, Por su eterno amor, por ser mi guía y mi mejor consejera, encontrando entre sus brazos la bondad y la comprensión en las que siempre he podido anidar, por entenderme y confiar en mi depositando siempre su fe en mis anhelos y esperanzas, portarnos ratos vividos y momentos compartidos. Te adoro mamá.

A MI FAMILIA Por su amor, su sonrisa y su confianza, siendo un valuarte que Dios me ha dado y en donde he podido florecer como ser humano. En forma especial a los más pequeños, esperando que éste esfuerzo les incite ha seguir adelante, demostrándoles que con fe y con esfuerzo toda estrella se puede alcanzar.

RESUMEN

El presente trabajo de Suficiencia profesional, el cual busca el entendimiento en general el procedimiento por Desalojo por ocupante precario, el cual fue tomado en cuenta ya que conforma un tema controversial hoy en día; esto a su vez tener un análisis jurídico en el presente expediente, cumpliendo la estructura establecida por la Facultad de Derecho de la Universidad Las Américas, el cual consiste en la identificación de los hechos relevantes y no relevantes en las sentencias dictadas en cada etapa del proceso. También se consideró la doctrina y jurisprudencia aplicada a un proceso sumarísimo.

Conforme a etapa de un proceso sumarísimo, está la etapa postuladora el cual es dado a partir de la presentación de la Demanda de desalojo por ocupante precario, con los medios probatorios, logrando así la admisión de la demanda. Posteriormente la respuesta a la demanda por parte del demandado, respondiendo a las imputaciones que suscribe el demandante; este a su vez alegando no hizo el abono correspondiente por concepto del alquiler por que no se le entregó el contrato de alquiler, así mismo que el contrato nació muerto ya que el demandante no viene ser el propietario, sino Fondo de Vivienda Policial.

Teniendo en consideración al acápite anterior inicia el proceso, el cual se da por la existencia de dos contrapartes que acuden a la Justicia para resolver las consideraciones a partir de conceptos doctrinarios, así como casaciones, la misma que en las instancias correspondientes definen mediante sentencia, el cual está representada por el Juzgado, sala superior y la sala suprema como última instancia. También es importante en la parte doctrinaria que los procesos sumarísimos son llevados con el fin de lograr que se acorten algunos procedimientos, a fin de afianzar el objetivo existente a la brevedad posible, considerando el fallo emitido y respaldado por el fallo posterior a la instancia anterior.

Espero que el presente trabajo sea el agrado de los lectores, el cual ha sido realizado con fundamentos y criterios técnicos – jurídicos, con el objetivos de lograr identificar un análisis concreto de la descripción de un proceso a partir de sus instituciones de impartir justicia, dentro del ámbito de sus competencia.

Palabras Claves: Ocupante Precario, Desalojo, Demandante, Demandado, Recurso de Apelación, Recuso de Casación

ABSTRACT

The present work of Professional Sufficiency, which seeks a general understanding of the procedure for Eviction by precarious occupant, which was taken into account since it constitutes a controversial issue today; this in turn, have a legal analysis in the present file, complying with the structure established by the Faculty of Law of the Universidad Las Américas, which consists of the identification of the relevant and non-relevant facts in the judgments issued at each stage of the process . The doctrine and jurisprudence applied to a very summary process was also considered.

According to the stage of a summary process, there is the postulating stage which is given from the presentation of the Demand for eviction for precarious occupant, with the evidence, thus achieving the admission of the claim. Subsequently, the response to the claim by the defendant, responding to the complaints signed by the plaintiff; This, in turn, alleging that he did not make the corresponding payment for the rent because the rental contract was not delivered, likewise the contract was born dead since the plaintiff is not the owner, but the Police Housing Fund.

Taking into account the previous section, the process begins, which is given by the existence of two counterparts who go to Justice to resolve the considerations based on doctrinal concepts, as well as cassations, the same that in the corresponding instances define by means of a sentence, which is represented by the court, superior chamber and the supreme court as the last instance. It is also important in the doctrinal part that summary processes are carried out in order to achieve that some procedures are shortened, in order to strengthen the existing objective as soon as possible, considering the ruling issued and supported by the ruling after the previous instance .

I hope that this work is to the liking of the readers, which has been carried out with technical-legal foundations and criteria, with the objective of identifying a concrete analysis of the description of a process based on its institutions of imparting justice, within of the scope of its competence.

Key Words: Precarious Occupant, Eviction, Plaintiff, Defendant, Appeal, Recusal of Cassation

ÍNDICE

	Pág.
CARATULA.....	i
DEDICATORIA.....	ii
AGRADECIMIENTO.....	iii
RESUMEN.....	iv
ABSTRACT.....	v
TABLA DE CONTENIDOS	vi
INTRODUCCIÓN.....	07
I.- SÍNTESIS Y FOTOCOPIAS DE LOS PRINCIPALES RECAUDOS:	
1.1. Síntesis de la Demanda	08
1.2. Síntesis de la Contestación	10
1.3. Fotocopia de los principales medios probatorios	11
1.4. Síntesis de la Audiencia Única	36
1.5. Fotocopia de Sentencia del Juzgado	37
1.6. Fotocopia de Sentencia de Vista	43
1.7. Fotocopia de Resolución de Sala Suprema	49
II.- JURISPRUDENCIA	53
III.- DOCTRINA	57
IV.- SINTESIS ANALÍTICA DEL TRÁMITE PROCESAL	67
V.- OPINIÓN ANALÍTICA	70
VI.- CONCLUSIONES	71
VII.- RECOMENDACIONES.....	72
VIII.- REFERENCIAS BIBLIOGRAFICAS.....	73

INTRODUCCIÓN

El documento presentado está referido al expediente civil sobre desalojo por ocupante precario en el que el demandante habiendo adquirido el inmueble mediante contrato de promesa de compra venta, lo arrienda a un tercero, quien no obstante pagar los primeros meses el monto de la merced conductiva y el monto de los recibos por servicios, comienza a incumplir para luego desconocer la titularidad del arrendador y desconociendo también su legítimo derecho como demandante, dado que ante el incumplimiento del pago no solo se vio obligado a acudir al órgano jurisdiccional en busca de tutela jurídica, sino que dio por resuelto el contrato de arrendamiento por incumplimiento de la obligación de pago.

Es importante señalar que en el caso particular tanto el Juez de primera instancia como los vocales de la Sala Civil coincidieron en otorgar la razón al demandante ordenando el desalojo del predio en el plazo de seis días y consistentemente la Sala Suprema declaró improcedente el recurso extraordinario de casación por no haberse configurado ninguna infracción en la sentencia de vista emitida por la Sala Superior, dado que los argumentos se ajustaban a derecho y a un debido proceso.

I. SÍNTESIS Y FOTOCOPIAS DE LOS PRINCIPALES RECAUDOS:

1.1. SÍNTESIS DE DEMANDA

PETITORIO

Renán Eliseo Cabrejos Ramos interpuso demanda de desalojo por ocupante precario contra Telmo José Vilchez Solano para que el emplazado desocupara y entregara el inmueble sito Calle Chiclayo N° 520, Edificio "A", Dpto. 205, Residencial Las Mercedes – Ica, con expresa condena de costas y costos.

FUNDAMENTOS FÁCTICOS

El demandante sustentó su pretensión alegando ser propietario del inmueble conforme al contrato de promesa de venta de fecha 27 de enero de 2010, debidamente legalizado ante Notario Público.

También refirió que en el contrato de arrendamiento celebrado con el demandado se plasmó que el demandante actuaba en representación de Daniel Humberto Zamora Quijano y esposa pues estas personas fueron inicialmente beneficiadas con el sorteo de dicha propiedad ante el Fondo de Vivienda policial FOVIPOL. Dicho contrato tenía vigencia desde el 01 de enero de 2013 hasta el 01 de enero de 2014 y durante los meses de enero a mayo el demandado pagó en forma puntual, sin embargo desde junio dejó de pagar, lo cual motivó el requerimiento verbal y reiterado del pago y en octubre de 2013 la emisión de una carta vía notarial solicitando el pago de S/. 2,500.00 por merced conductiva y la desocupación del inmueble.

Posteriormente, el demandado voluntariamente redactó un documento a puño y letra comprometiéndose a desocupar el inmueble con fecha 10 de diciembre de 2013, sin embargo llegada la fecha no cumplió dicho compromiso y luego vuelve a suscribir otro documento a manuscrito ofreciendo desocupar el bien el día 20 de diciembre de 2014.

No obstante ello, con fecha 24 de diciembre de 2013 el demandado remitió una carta vía notarial al demandante señalando que en su texto se aprecia una cláusula precisando que en caso de no entregarle copia del contrato, él no estaba obligado a cancelar la merced conductiva, argumentando que esa era la razón de la falta de pago, lo cual resultaba falso pues se le había entregado desde el principio de dicha relación jurídica.

Con fecha 11 de enero el demandante curó carta vía notarial al demandado comunicándole que el contrato se había extinguido, otorgándole 48 horas para desocupar el bien y pagar la suma de S/. 4,200.00, no recibiendo respuesta alguna, encontrándose por tanto en la condición de precario.

El demandante verificó que además de la deuda por la merced conductiva el demandado adeudaba por concepto de servicios la suma de S/. 757.00, lo que evidenciaba la mala fe del arrendatario, a lo que se suma la denuncia por violación de domicilio que le hace la cónyuge del arrendatario ante el Ministerio Público.

Para cumplir el requisito previo de la demanda, se invitó al demandado a un Centro de conciliación hasta en dos ocasiones, sin embargo no asistió.

FUNDAMENTACIÓN JURIDICA

Art. VI, VII y VIII del Título Preliminar del C.C.; artículo 911 y numerales 1 y 5 del 1697, numerales 2 y 3 del 1681 y 1704 del C.C.

Art. III y IV del Título Preliminar del C.P.C.; segundo y tercer párrafo del 585 del C.P.C.

VIA PROCEDIMENTAL

El proceso se tramitó en la vía sumarísima

MEDIOS PROBATORIOS

- 1.- Copia de promesa de venta del 17 de enero de 2010
- 2.- Poder para contratar otorgado por Daniel Humberto Zamora Quijano y esposa
- 3.- Copia del Contrato de arrendamiento
- 4.- Carta notarial del 13 de octubre de 2013
- 5.- Copia de los manuscritos del demandado comprometiéndose a desocupar el inmueble
- 6.- Carta notarial de fecha 11 de enero de 2014 dirigida a Telmo José Vilchez requiriéndole el pago de la merced conductiva y la desocupación del bien
- 7.- Carta remitida por el arrendatario en la que señala que no paga la merced conductiva
- 8.- Copia del acta de conciliación sin acuerdo
- 9.- Copia del recibo por energía eléctrica pendiente de pago de mayo y junio de 2014
- 10.- Copia de disposición de apertura de investigación preliminar contra el demandante.
- 11.- Pliego interrogatorio para el demandado

1.2. SÍNTESIS DE LA CONTESTACIÓN

El demandado Telmo José Vilchez Solano contesta dentro del plazo negando y contradiciendo la demanda por los siguientes argumentos:

FUNDAMENTOS DE HECHO

El demandado sostenía que el demandante no era propietario del bien, sino era el Fondo de Vivienda Policial FOVIPOL, por el cual se prometía adjudicar el

inmueble a favor de Daniel Zamora Quijano y esposa y respecto a ello el accionante y su esposa aceptan la promesa de venta del adjudicatario y se obligan a comprar el inmueble por un precio que no se había cancelado, conforme constaba en el contrato de promesa de venta ofrecido como medio de prueba, resultando ilegítima su pretensión.

Adicionalmente, señaló que el contrato de arrendamiento nació muerto pues el demandante nunca fue propietario, por lo que solicitó declarar infundada la demanda.

Que resultaba incongruente solicitar la desocupación del bien sino tenía legitimidad para ello por no ser propietario y que le había solicitado vía carta notarial le haga llegar el contrato de arrendamiento y el poder para representar a los propietarios pues suponía que había algo irregular en la contratación.

Que el arrendatario nunca se negó a pagar la renta pero no lo hizo pues nunca se le expidió la copia del contrato de arrendamiento, por tanto no calificaba como ocupante precario.

1.3. FOTOCOPIA DE PRINCIPALES MEDIOS PROBATORIOS

1.3.1. Demanda

Erc. Nro. :

Sig. :

Exento :

Cuaderno :

Sumilla : **Demanda de Desalojo Por Ocupante Precario.**

AL SEÑOR JUEZ DEL JUZGADO CIVIL DE TURNO DE LA CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE ICA;

BENAN ELISEO CARREJOS RAMOS, identificado con DNI, Nro. 21457828 con domicilio habitual en la Calle Chiclayo Nro. 520 Edif. "A" Dpto. 208 Urbanización Las Mercedes - Ica, señalando domicilio procesal en la Calle Chiclayo Nro. 520 Edif. "A" Dpto. 303-Ica, a usted respetuosamente decimos:

I.- PETITORIO

Qué, interpongo demanda de **DESALDIO POR OCUPANTE PRECARIO** en contra de Talmo José Vitcher Solano, debiendo notificarse en la Calle Chiclayo Nro. 520 Edif. "A" Dpto. 205 Residencial Las Mercedes - Ica, a fin de que la emolazada cumpla con desocupar y entregar al inmueble sito Calle Chiclayo Nro. 520 Edif. "A" Dpto. 205 Residencial Las Mercedes - Ica, con expresa condena de costas y costos, amparados en los siguientes fundamentos de hecho y derecho:

II.- FUNDAMENTOS DE HECHO DE LA DEMANDA

I.- Señor Magistrado, el recurrente es propietario del bien inmueble sito en la Calle Chiclayo Dpto. "A" - 205 Residencial Las Mercedes-Ica, como consta en el Contrato de Promesa de Venta como consta en el Contrato de promesa de venta de fecha 27 de Enero del 2020 debidamente legalizado ante Notario Público, por lo consiguiente con el legítimo derecho para obrar, asimismo comunico que el Contrato de Arrendamiento celebrado con el demandado se plasmó que el demandante actuó en representación de Daniel Humberto Zamora Quijano y esposa Zofia Inayda Luyo Vidán en razón que estas personas fueron inicialmente beneficiados con el sorteo de dicha propiedad por el Fondo de Vivienda

Edificio FOVIPOL - PFD, sin embargo también es prescrito el poder de representación para contratar ante Notario Público.

- 2.- Señor Magistrado, el día 01 de Enero del 2013 el demandante celebró contrato de Arrendamiento con el demandado respecto del bien inmueble sito en la Calle Chiclayo Nro. 520 edif. "A" Dpto. 903-Ica, el mismo que tenía vigencia desde el 01 de Enero del 2013 hasta el 01 de Enero del 2014 conviniendo la merced conductiva en S/. 700.00 nuevos soles mensuales, siendo su uso para vivienda, como consta en el Contrato de Arrendamiento que adjunto.
- 3.- Señor Magistrado, el demandado durante los meses de Enero, Febrero, Marzo, Abril, Mayo del 2013 pagó en forma puntual el Arrendamiento, sin embargo a partir del mes de Junio del 2013, el demandado dejó de pagar la merced conductiva pactada, motivo por el cual en forma reiterada verbalmente se le solicitaba que pagara lo adeudado recibiendo evasivas y promesas de pago que nunca cumplió, es por tal motivo que con fecha 23 de Octubre del 2013 mediante Carta Notarial dirigida al demandado se le requirió pague la suma de S/. 2,500.00 nuevos soles por concepto de arrendamiento y asimismo desocupe el inmueble, como consta en los medios probatorios.
- 4.- Señor Magistrado, con fecha 10 de Diciembre del 2013 en forma posterior a la Carta Notarial requiriéndolo para el pago y desocupe el inmueble, el demandado en forma voluntaria redacta un documento de puño y letra en donde se compromete a desocupar el inmueble materia del presente (Residencial Las Mercedes Dpto. A-205 (Condominio FOVIPOL) como consta en los medios probatorios; empero llegada la fecha es decir el 10 de Diciembre del 2013 no desocupó el inmueble razón por la cual le solicité verbalmente cumpliere su palabra, razón por la cual en forma voluntaria de puño y letra redacta otro documento en segunda oportunidad en donde se compromete a desocupar el inmueble materia del presente al día 20 de Diciembre del 2013 como consta en los medios probatorios.
- 5.- Señor Magistrado, en forma sorpresiva el 24 de Diciembre del 2013 el demandado me remite una Carta Notarial expresando textualmente que efectivamente realizó contrato con el demandante respecto al bien inmueble materia del presente, asimismo textualmente expone en dicha Carta Notarial "Que si no me entregaba la copia del contrato que me corresponde no fue a contribuir la merced conductiva pactada", argumento ilegítimo que es gaseoso y no tiene peso legal para dejar de pagar la merced conductiva pactada en el contrato de arrendamiento, es más el mismo día que ampezó a regir el contrato mencionado se le entregó al demandado una copia del mencionado contrato que aduce no haber recibido; Señor Juez, debe tenerse presente que el demandado con fecha 10 de Diciembre y 20 de Diciembre del 2013 se comprometió voluntariamente a desocupar el bien inmueble, lo que evidencia que expresamente acepta que se encuentre en el inmueble sin pagar merced conductiva; sin embargo cuatro días después es decir el 24 de Diciembre del 2013 desconoció por tercera vez.

cambia de opinión, lo que traslució en una actitud negativa y de resistencia a desocupar el bien inmueble y el no pago de la merced conductiva que adeuda.

- 6.- Señor Magistrado, ante la negativa de desocupar el bien inmueble por el demandado y teniendo en cuenta que el contrato de Arrendamiento celebrado por ambas partes regió desde el 01 de Enero del 2013 y culminaba el 01 de Enero del 2014, el demandante con fecha 11 de Enero del 2014 le cursó una Carta Notarial al demandado comunicándole que el contrato había culminado y por lo consiguiente extinguido por no haber voluntad de proseguir con dicho contrato, solicitando haga entrega en el término de 48 hrs. del inmueble materia del presente, asimismo el pago de S/. 4,200.00 por concepto de Arrendamiento dejados de pagar; no recibiendo respuesta alguna; por lo consiguiente se encuentra en calidad de Precario, por lo consiguiente el proceso materia de autos trata de proceso de Desalojo Por Ocupante Precario, sobre estos existe reiterada jurisprudencia de la Corte Suprema de Justicia de la República, se ha señalado: "En los procesos que versan sobre desalojo por ocupación precaria, es sujeto activo de la relación jurídica procesal entre otros el propietario del bien cuya desocupación se pretende, mientras que el sujeto pasivo es aquel que se encuentra en la posesión del mismo, de tal manera que el demandante tiene la obligación de acreditar la propiedad del bien, mientras que el demandado tiene la obligación de demostrar que lo posee en mérito a un título que permita advertir la legitimidad de su posesión. DEBE TENERSE PRESENTE que la jurisprudencia nacional puntualiza: "existe posesión precaria cuando se trata de una posesión sin derecho o de mala fé, esto es, cuando hay ausencia de título o cuando el título que se tenía ha fenecido" ADÉMÁS "la precariedad en el uso de bienes inmuebles no se determina únicamente por la carencia de título de propiedad, arrendamiento u otro semejante, sino que debe ser entendida como la ausencia absoluta de cualquier circunstancia que permita advertir la legitimidad de la posesión que ostenta el ocupante", expresando en concreto el Art. 911 del Código Civil contiene dos supuestos: a).- Ausencia de Título, es decir que el poseedor entró de hecho en la posesión y que no posee título alguno, ejemplo: El Usurpador, el que ingresa clandestinamente en la posesión, etc. b).- Título Fenecido, esto es cuando el título por el cual se cadó la posesión al poseedor se extingue por decisión judicial, o por disposición de la ley, por cumplimiento del plazo, retractación, etc., ello amparado en el Artículo VI del Título Preliminar del Código Civil que dispone que para ejercitar una acción se debe tener interés legítimo económico o moral, lo cual está acreditado, de igual forma lo dispuesto por el Numeral 1 del Art. 1697 del Código Civil, que faculta resolver el contrato de arrendamiento por la Falta de Pago de Dos Meses y Quince Días, de igual forma el Num. 5 de Art. 1697 del Código Civil que expresa que el contrato puede resolverse si el arrendador o el arrendatario no cumplen cualquiera de sus obligaciones, concordante con el Num. 1 y 3 del Artículo 1681 del Código Civil, que considera como obligaciones principales del arrendatario pagar la renta en el plazo y lugar convenidos y a falta de convenio cada mes en su domicilio, asimismo a pagar puntualmente los servicios públicos.

7.- Señor Magistrado, el demandante en efectuar las averiguaciones si el demandante si menos estuviera cumpliendo con los pagos de servicios como son luz, agua y otros, durante estos meses de haber dejado de pagar la merced conductiva, me encuentro con la ingrata sorpresa que adeudan por consumo de energía eléctrica la suma de S/ 757.00 SETECIENTOS SESENTA Y SIETE NUEVOS SOLES, lo que evidencia también mala fe y como al esto fuera poco el demandado a través de su esposa Ketty Guitón, me interpone denuncia por Violación de Domicilio ante el 2do. Despacho de Decisión Temprana de la 2da. FPPC-ica(Carpeta Nro. 3202-2013) denuncia que mediante Disposición Nro. 03 del 25 de Marzo del 2014 Dispone No Formalizar Investigación Preparatoria en contra del recurrente, asimismo me interpone Denuncia Por Coacción, ante el Primer Despacho De Decisión Temprana de la 2da. FPPC-ica (Carpeta Nro. 83-2014) la misma que se encuentra en etapa de investigación; presumiendo que el demandado coludido con su esposa interponen las mencionadas denuncias con la finalidad de amedrentar, perjudicarme y dilatar su permanencia en el inmueble sin pagar merced conductiva, se adjunta copias de Disposición Fiscal.

8.- Señor Magistrado, como requisito previo a la demanda se invitó al demandado ante el centro de Conciliación para conciliar respecto a desocupar el bien inmueble materia del presente y pago de la deuda por concepto de arrendamiento que suman un total de S/. 5,300.00 (Cinco Mil Trescientos Nuevos Soles), sin embargo no concurrió en las dos oportunidades que fue debidamente notificado para asistir, como consta en el Acta de Conciliación con el Nro. Exp. Nro. 027-2014-C expedido por el Centro de Conciliación Unidos Por Siempre "CEUNIDOS".

III.- FUNDAMENTOS JURIDICOS DE LA DEMANDA

Normas de Derecho Sustantivo

Art. VII del Título Preliminar del Código Civil.- Los jueces tienen la obligación de aplicar la norma jurídica pertinente, aunque no haya sido invocada en la demanda

Art. VIII del Título Preliminar del Código Civil.- Los jueces no pueden dejar de administrar justicia por defecto o deficiencia de la ley, en tales casos deben aplicar los principios generales del derecho y preferentemente los que inspiran el derecho peruano.

Art. 911 del Código Civil.- La posesión precaria es la que se ejerce sin título alguno o cuando el que se tenía ha fenecido.

Artículo VI del Título Preliminar del Código Civil.- que dispone que para ejercer una acción se debe tener interés legítimo económico o moral

Número 1 del Art. 1897 del Código Civil.- que faculta resolver al contrato de arrendamiento por la Falta de Pago de Dos Meses y Quince Días.

Num. 5 de Art. 1697 del Código Civil.- que expresa que el contrato puede reservarse al arrendador o al arrendatario no cumplen cualquiera de sus obligaciones.

Num. 2 y 3 del Artículo 1681 del Código Civil.- que considera como obligaciones principales del arrendatario pagar la renta en el plazo y lugar convenidos y a falta de convenio cada mes en su domicilio, asimismo a pagar puntualmente los servicios públicos.

Art. 1704 del Código Civil.- derecho del Arrendador de exigir la devolución del bien vendido al contrato

Normas de Derecho Adjetivo

Art. III del Título Preliminar del Código Procesal Civil.- El juez debe atender a que la finalidad concreta del proceso es resolver un conflicto de intereses o eliminar una incertidumbre jurídica ambas con relevancia jurídica, haciendo efectivos los derechos sustanciales y que su finalidad abstracta es lograr la paz social en justicia. En caso de vacío o defecto en las disposiciones de este código, se deberá recurrir a los principios generales del derecho procesal y a la doctrina y jurisprudencia correspondientes, en atención a las circunstancias del caso.

Art. VII del Título Preliminar del Código Procesal Civil.- El juez debe aplicar el derecho que corresponde al proceso, aunque no haya sido invocado por las partes o le haya sido erróneamente, sin embargo no puede ir más allá del petitorio ni fundar su decisión en hechos diversos de los que ha sido alegado por las partes.

Art. 586 del Código Procesal Civil.- Pueden demandar el propietario, el arrendador, el administrador y todo aquel, salvo lo dispuesto en el Art. 588, considere tener el derecho a la restitución de un predio

Pueden ser demandados, el arrendatario, el Sub - Arrendatario, el Precario o cualquier persona a quien se le es exigible la restitución.

Segundo y Tercer párrafo del Art. 585 del Código Procesal Civil.- acumulación de prestaciones de desalojo por falta de pago y al Pago de Arrendos

IV.- VIA PROCEDIMENTAL

La presente demanda se tramitará por la Vía del Proceso Sumarísimo, conforme lo dispone el Num. 4 del Artículo 345 del Código Procesal Civil

V.- MONTO DEL PETITORIO

Es inapreciable en dinero, más es una cuestión de derecho

VI.- MEDIOS PROBATORIOS

- 1.- Contrato de Promesa de Venta de fecha 27 de Enero del 2010 debidamente legalizado
- 2.- Poder para contratar otorgado por Daniel Humberto Zamora Quijano y esposa Zoila Jheyde Luyo Vidalón a favor de Ramón Eliseo Cabrera Ramos, debidamente legalizado.
- 3.- Copia de Contrato de Arrendamiento debidamente legalizado
- 4.- Carta Notarial de fecha 28 de Octubre del 2013 dirigida al demandado, requiriéndolo pague el arrendamiento y desocupe el inmueble materia del presente.
- 5.- Copia de manuscrito del demandado comprometiéndose a desocupar el inmueble materia del presente el día 10 de diciembre del 2013
- 6.- Copia de manuscrito del demandado comprometiéndose a desocupar el inmueble materia del presente el día 20 de diciembre del 2013
- 7.- Carta Notarial de fecha 11 de Enero del 2014 dirigida a Teimo José Viches Solano, requiriéndolo para el pago de mercad conductiva y comunicándole que el contrato de arrendamiento se extinguió y asimismo se le requiere para la entrega del bien inmueble materia del presente.
- 8.- Carta Notarial de fecha 24 de diciembre del 2013 formulada por Teimo José Viches Solano, dirigida a Ramón Eliseo Cabrera Ramos, en la que afirma textualmente que no paga la deuda por arrendamiento.
- 9.- Copia legalizada de solicitud para conciliar
- 10.- Copia legalizada de Acta de Conciliación Nro. 0032-2014-CEUNIDOS (Exp. Nro. 027-2014-C) expedida por el Centro de Conciliación "CEUNIDOS" en donde se acredita que se concurrió a dicho centro con la finalidad de conciliar, con resultado negativo por inasistencias de la parte demandada.
- 11.- Copia de Recibo Nro. 11180721 correspondiente al periodo de facturación del mes de Mayo a Junio del 2014 del inmueble materia del presente con una deuda de S/ 767.00 nuevos soles por consumo de energía eléctrica, que deliberadamente la demandada se dejó de pagar, perjudicando al demandado.
- 12.- Copia de Acto Fiscal Nro. 01 - Disposición Apertura Investigación Preliminar - Por presunto delito de Coacción en contra del recurrente en agravio de la esposa del demandado - Carpeta Nro. 83 - 2014.

- 13.- Copia de Disposición Nro. 03 Carpeta Nro. 3101 - 2013 Segunda Fiscalía Provincial Parálisis, sobre denuncia por presunta violación de domicilio en contra del recurrente y en agravio de la esposa del demandado, la misma que fue archivée.
- 14.- Pliego Interrogatorio que deberá observar el demandado.

VII.- ANEXOS

- 1.- Copia DNI.
- 2.- Contrato de Promesa de Venta
- 3.- Poder para contratar
- 4.- Copia de Contrato de Arrendamiento legalizado
- 5.- Carta Notarial de fecha 23 de Octubre del 2013.
- 6.- Copia de manuscrito del demandado día 10 de diciembre del 2013
- 7.- Copia de manuscrito del demandado día 20 de diciembre del 2013
- 8.- Carta Notarial de fecha 11 de Enero del 2014
- 9.- Carta Notarial de fecha 24 de diciembre del 2013
- 10.- Copia legalizada de solicitud para conciliar
- 11.- Copia legalizada de Acta de Conciliación Nro. 0032-2014-CEUNIDOS
- 12.- Copia de Recibo Nro. 11190791 por consumo de energía eléctrica ELECTRODUNAS
- 13.- Copia de Acto Fiscal Nro. 01
- 14.- Copia de Disposición Nro. 03
- 15.- Pliego interrogatorio.
- 16.- Arreel Judicial por ofrecimiento de pruebas
- 17.- Cédulas de Notificación

Por Lo Expuesto:

A usted, Señor Juez, pido se beneficie por presentada la demanda y en su oportunidad declararla fundada.

OTROSI DIGO: Que de conformidad con lo establecido en el Art. 80 del C.P.C. otorgo las facultades generales de representación contenidas en el Art. 74 del C.P.C. al Dr. Luis Cabrera Espino con registro CAJ Nro 1545, declarando estar instruido de tal representación y de sus alcances, señalando para tal efecto como domicilio personal el mismo que consta en la introducción de la presente demanda.

lca. 10 de Junio del 2014


Luis Cabrera Espino
ABOGADO
Caj. Nro. 1545



1.3.2. Contrato de promesa de compra venta

CONTRATO DE PROMESA DE COMPRA VENTA

SEÑOR NOTARIO:

Sírvase extender en su Registro de Escrituras Públicas una de Promesa de Compra Venta de un inmueble urbano que celebren de una parte, el propietario Don Daniel Humberto Zamora Quijano, de ocupación Policía Nacional y esposa Zoila Jhayde Luyo Vidalón, de los Quehaceros de su casa, identificados con D.N.I. N° 19323716 y N° 21854236 respectivamente, y domiciliados en Prolongación Rosario N° 516 en la Ciudad de Chíncha Alta, Provincia de Chíncha del Departamento de Ica y de la otra parte Don Renan Eliseo Cabrejos Ramos y esposa Alicia Ana Arce de Cabrejos, identificados con D.N.I. N° 21457828 y N° 21432430 respectivamente, y con domicilio en la Calle Chiclayo N° 520 – Ica, en los términos y condiciones siguientes:

PRIMERO: Don Daniel Humberto Zamora Quijano y esposa Zoila Jhayde Luyo Vidalón prometen vender a Don Renan Eliseo Cabrejos Ramos y esposa Alicia Ana Arce de Cabrejos un departamento N° 205 sito en el edificio A del programa de vivienda Las Mercedes sito en Urbanización Las Mercedes de la ciudad de Ica.

SEGUNDO: Don Renan Eliseo Cabrejos Ramos y esposa Alicia Ana Arce de Cabrejos aceptan la anterior promesa y a su vez obligan a comprar el mencionado departamento por el precio convenido de \$ 122 Dólares Americanos que serán pagados mensualmente a FOVIPOL por el lapso de 20 años contados a partir del mes de Enero del 2010 y también comprometiéndose pagar la cuota inicial ascendente a la suma de \$ 3500 Dólares Americanos que serán pagados a los vendedores al momento de suscribir el presente Documento.

TERCERO: Los vendedores Daniel Humberto Zamora Quijano y esposa Zoila Jhayde Luyo Vidalón se obligan devolver a los compradores Renan Eliseo Cabrejos Ramos y esposa Alicia Ana Arce de Cabrejos la cantidad de dólares que estos hayan pagado a FOVIPOL más la cuota inicial y los intereses legales, moratorios y compensatorios en caso se retracten o incumplan por cualquier motivo su promesa de venta sin perjuicio de accionar por los daños o perjuicios ocasionados.

CUARTO: Los vendedores Daniel Humberto Zamora Quijano y esposa Zoila Jhayde Luyo Vidalón, se comprometen a elevar a escritura pública de compra venta la presente promesa de venta en caso de cancelación total del inmueble o por fallecimiento de alguno de los vendedores, de manera automática.

Yo, el Notario, he leído el contenido del presente documento y he verificado que los datos que en él se expresan son ciertos y veraces, y que los interesados en él son quienes se declaran tales, y que no están sujetos a ninguna incapacidad legal que impida su libre ejercicio de sus facultades, y que el presente documento es el resultado de su libre voluntad, y que no ha sido obtenido por fraude, violencia, intimidación, o cualquier otro vicio que anule su validez, y que el presente documento es el resultado de su libre voluntad, y que no ha sido obtenido por fraude, violencia, intimidación, o cualquier otro vicio que anule su validez, y que el presente documento es el resultado de su libre voluntad, y que no ha sido obtenido por fraude, violencia, intimidación, o cualquier otro vicio que anule su validez.

NO RECONOZCO ESTA FIRMA NOTARIAL



NO SE DEBE COPIAR EN ESTA NOTARÍA

QUINTO: Los vendedores Daniel Humberto Zamora Quijano y esposa Zoila Jhayde Luyo Vidalón, declaran que sobre la finca que cedén vender y transferen a los compradores, pésa gravamen de hipoteca más no así medida judicial o extra judicial, y en general acto contrario que limite su derecho de libre disposición, obligándose no obstante a la evicción y saneamiento conforme a Ley.

SEXTO: Ambas partes acuerdan voluntariamente en las estipulaciones de la presente minuta, que deberán elevarse a escritura pública.

Agregue usted señor Notario las demás cláusulas de estilo.

Ica, 27 de Enero del 2010
NOTARIO
D.N.I. N° 21457438
TEL: 051 985 433 215
C.A. 445871


Daniel Humberto Zamora Quijano
D.N.I. N° 19323716


Renan Eliseo Cabrejos Ramos
D.N.I. N° 21457438


Zoila Jhayde Luyo Vidalón
D.N.I. N° 21864236


Alicia Ana Arce de Cabrejos
D.N.I. N° 21453430

Verificar que la copia correspondiente corresponde
al documento que se encuentra en el expediente N° IV
de la que se expide en la fecha
en la que se firma.

03 MAR 2010

Las firmas que anteceden son:
Renan Eliseo Cabrejos Ramos D.N.I. N° 21457438, Alicia Ana Arce de Cabrejos D.N.I. N° 21453430, Daniel Humberto Zamora Quijano D.N.I. N° 19323716, Zoila Jhayde Luyo Vidalón D.N.I. N° 21864236.
Chincha, 27 de Enero del 2010

PLATA LEYANDE
MAGDALENA MALDONADO
ABOGADA
CHINCHA

27 ENE. 2010
BRON E. MALDONADO U.
NOTARIO ABOGADO

Solo se la firmo
autenticas mas no el

1.3.3. Contrato de arrendamiento

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

Conste por el presente documento, que se firma por duplicado, el Contrato que celebran, de una parte don DANIEL HUMBERTO ZAMORA QUIJANO, con DNI N°19323716 y esposa ZOILA JHAYDE LUYO VIDALON con DNI N° 21864236, representados por Poder por don RENAN ELISEO CABREJOS RAMOS, identificado con DNI N°21457828 que en adelante se llamarán "LOS PROPIETARIOS" y de otra parte don Fabio Jose Vilchez Solano con DNI N° 15359191, que se llamará, "EL INQUILINO", en los términos y condiciones siguientes:

PRIMERO: Don DANIEL HUMBERTO ZAMORA QUIJANO y esposa ZOILA JHAYDE LUYO VIDALON, son propietarios del inmueble ubicado en la calle Chiclayo N°520 Dpto. A-205 - Residencial Las Mercedes a través de don RENAN E. CABREJOS RAMOS debidamente autorizado por Poder Notarial, quien hará conocer las características del local que se arrienda.

SEGUNDO: El referido local, se arrienda para vivienda familiar en forma exclusiva, por un periodo de un año, que comenzará a partir del primero de ENERO del 2013, hasta el primero de ENERO del 2014.

TERCERO: La merced conductiva mensual, será de 6/700.-
(1) pagaderos el día 01 de cada mes más 7.700.-.....
de Garantía.

CUARTO: El "INQUILINO" no podrá hacer ninguna modificación en el inmueble, sin autorización expresa y por escrito de los "Propietarios" y en todo caso, las mejoras que se produjeran, serán en beneficio de los "Propietarios" sin obligación de pago alguno.

QUINTO: El inmueble materia del presente Contrato, será destinado para vivienda familiar y deberá ser mantenido en buen estado, cumpliendo con las autoridades sanitarias y Municipales, siendo de cuenta del Inquilino, los pagos de agua, luz, arbitrios municipales, etc., que deberá mantenerlos al día y siendo por otra parte, de cuenta de los "Propietarios", el pago del Impuesto Predial y todo lo relacionado a la tenencia de la propiedad.

SEXTO: El "INQUILINO" no podrá ceder el presente Contrato, ni sub-arrendar, siendo nulo lo que contravenga a esta disposición.

SÉTIMO: El "INQUILINO" será responsable de todo daño que se ocasione en el inmueble, por su persona o personas a su cargo y servicio imputables por omisión o descuido.

Finalmente, para el cobro de la merced conductiva, no será necesario requerimiento previo, mientras no exista la demora prevista por la ley del Inquilinato, en materia de vivienda familiar.

Ambas partes firman por duplicado, en los el 1° día del mes de ENERO del 2013

Por "Los Propietarios"

El "Inquilino"

1.3.4. Cartas notariales cursadas al demandado

LA NOTARÍA NO ASUME RESPONSABILIDAD DEL CONTENIDO, FIRMA, IDENTIDAD, CAPACIDAD E INDEPENDENCIA DEL REMITENTE
ART. 1113 D. LEO. N° 1043

CARTA NOTARIAL

Ica, 23 de Octubre del 2013

Señor : Telmo José Vilchez Solano.
Domicilio : Calle Chiclayo N° 520 "Block "A" Dpto. 205-Ica.
Ciudad.-

Me dirijo a usted, para comunicarle que con fecha 01 de Enero del 2013, se efectuó el contrato de arrendamiento del inmueble ubicado en la Calle Chiclayo N° 520 Block "A" Dpto. 205 Residencial "Las Mercedes"- Ica, el mismo que utiliza usted como vivienda, habiendo acordado voluntariamente la merced conductiva en la suma de S/. 700.00 SETECIENTOS NUEVOS SOLES, en forma mensual, conforme así lo establece la tercera cláusula del Contrato de Arrendamiento, sin embargo en el mes de Junio del 2013 usted solamente entregó al recurrente la suma de S/. 300.00 TRESCIENTOS NUEVOS SOLES como parte de pago del arrendamiento de dicho mes, comprometiéndose a pagar la diferencia en el mes de Agosto del 2013, es decir en Agosto del 2013 debió cancelar el arrendamiento correspondiente a dicho mes más el saldo de Julio del 2013, es decir que en Agosto del 2013 debió cancelar la suma de S/. 1.100.00 UN MIL CIEN NUEVOS SOLES, sin embargo no canceló aduciendo que pagaría en el mes de Setiembre del 2013 lo cual no hizo y sigue bajo promesa de pagar la totalidad de lo adeudado.

Sin embargo hasta la fecha no lo ha hecho debiendo la diferencia del mes de Julio del 2013 S/. 400.00 CUATROCIENTOS NUEVOS SOLES, Agosto del 2013 S/. 700.00 SETECIENTOS NUEVOS SOLES, Setiembre del 2013 S/. 700.00 SETECIENTOS NUEVOS SOLES y en el mes de Octubre del 2013 S/. 700.00 SETECIENTOS NUEVOS SOLES, es decir debe por arrendamiento del inmueble la suma de S/. 2,500.00 Y 00/100 DOS MIL

RECIBIÓ EN SU OFICINA

2013-10-23

QUINIENTOS NUEVOS SOLES, hasta la fecha; por lo que habiendo solicitado verbalmente, en forma reiterada la cancelación de lo adeudado, recibiendo solo promesas hasta la actualidad, por lo que formalmente lo requiero para que pague en el termino de 48 horas a partir de la recepción, de la presente la suma adeudada, caso contrario proceda a desocupar el inmueble, sin perjuicio de cancelar la suma adeudada, de lo contrario recurriré a la instancia judicial para hacer valer mi derecho, entablando proceso de Desalojo, solicitando costas y costos del proceso así como el pago de lo adeudado.

Atentamente


Renan Euseo Cabrejos Ramos

DNI. Nº 21457828

Domicilio: Calle Chiclayo Nº 520-Block "A" Dpto. 203-ica

REDACTADO EN BOLSA INMUEBLES

CESAR E. SANCHEZ BAJOCCI
NOTARIO
CALLAO Nº 209
TELEF. 237425
ICA - PERU

CERTIFICO: Que entregue el original de la pta. en el domicilio indicado, a Hrs. 7:06 P.m.
Recepcionada por Ketty Guillón, quien firmo el cargo y fecha de entrega hoy día 24 OCT 2013

24 OCT 2013



LA NOTARIA NO SE VA RESPONSABILIDAD
DEL CONTENIDO, FIRMA, IDENTIDAD
CALLE CHILDAYO NRO. 520 DPTO. 203-ICA
2014

Carta Notarial

Ica, 11 de Enero del 2014

Señor: Termino José Vilches Solano
Domicilio: Calle Childayo Nro. 520 Edif. "A" Dpto. 203-Ica
Ref: Edificio viviendas de la Policía.
Ciudad: Ica

RECORRIDO EN SU NOTARIA

Me dirijo a Usted, con la finalidad de expresarle que el Contrato de Arrendamiento cumplió el 11 de Enero del 2014 y no existiendo la voluntad del recurrente para proseguir y/o continuar con el contrato de Arrendamiento que se celebró con usted respecto del inmueble sito en la Calle Childayo Nro. 520 Edif. "A" Dpto. 203-Ica, por las razones que usted conoce como incumplimiento de contrato por falta de pago de arrendamiento durante seis meses consecutivos que sumen un total de S/ 4,200 CUATRO MIL DOSCIENTOS NUEVOS SOLES y que hasta la fecha adeuda; por lo que comunico que dicho contrato de Arrendamiento a culminado y/o extinguido; por lo tanto le solicito se haga entrega del inmueble mencionado en las mismas condiciones que se entregó en el término de 48 hrs. de recepción la presente, caso contrario recurriré a la instancia judicial para formalizar la demanda respectiva, solicitando el pago de los meses adeudados, incluyendo daños y perjuicios, así como costas y costos del proceso.

16 ENE 2014

Atte.

Benar Eliseo Cabezas Ramos
DNI N° 23457828
Domicilio: Calle Childayo Nro. 520
Edif. "A" Dpto. 203-Ica

RECORRIDO EN SU NOTARIA

1.3.5. Copia del acta de conciliación sin acuerdo



SOLICITO: AUDIENCIA DE CONCILIACION
DESOLICIO POR INCUMPLIMIENTO DE PAGO
EXTINCION DE CONTRATO Y PAGO DE S/ 5,300.
N.S. POR CONCEPTO DE ARRENDAMIENTO IMPAGO
HASTA LA FECHA.

SEÑOR DIRECTOR DEL CENTRO DE CONCILIACION EXTRAJUDICIAL:

DATOS GENERALES DE SOLICITUD CONJUNTA

RENAN ELISEO CABREJOS RAMOS, identificada con DNI N° 21437328, con domicilio en la Calle Chiclayo Nro. 520 Edif "A" Dpto. 203, Provincia de Ica y Departamento de Ica y de la otra parte en calidad de INVITADO don TELMO JOSE VILCHEZ SOLANO, identificado con DNI N°. 15339191 con domicilio en Calle Chiclayo Nro. 520 Edif. "A" Dpto. 203 Provincia de Ica y Departamento de Ica, señalo lo siguiente:-----

Al amparo de la Ley de Conciliación N° 13872 y de conformidad con el artículo 6° y 15° del Reglamento de la Ley de Conciliación, aprobado por Decreto Supremo N° 014-2008-JUS, Es que SOLICITO se realice una conciliación en el día, de disponer libre su agenda y la disposición del Conciliador del Centro de Conciliación.

HECHOS QUE DIERON LUGAR AL CONFLICTO

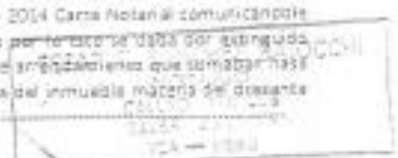
- 1.1 Que RENAN ELISEO CABREJOS RAMOS, entrego en calidad de arrendamiento a don Telmo José Vilchez Solano, el inmueble sito en la Calle Chiclayo Nro. 520 Edif. "A" Dpto. 203-Ica, contrato que empezó a regir el 01 de Enero del 2013 y terminó el 01 de Enero del 2014, pactando la merced conductiva la suma de S/. 700.00 SETECIENTOS NUEVOS SOLES MENSUALES.-----
- 1.2 Que Telmo José Vilchez Solano, ha venido incumpliendo pagos por merced conductiva desde el mes de Julio del 2013 motivo por el cual se le requirió notarialmente el 23 de Octubre del 2013, posteriormente mediante promesa escrita de guño y letra Telmo José Vilchez Solano, se comprometió a retirarse del domicilio que fue materia de arrendamiento el día 12 y 20 de diciembre del 2013 sin embargo hasta la fecha no se retira.-----
- 1.3 Que posteriormente ante el incumplimiento de retirarse voluntariamente por parte de Telmo José Vilchez Solano, el solicitante se curso con fecha 11 de Enero del 2014 Carta Notarial comunicándole la voluntad de no proseguir con el contrato de arrendamiento por lo que se declara por extinguido dicho contrato, asimismo se le requirió el pago por concepto de arrendamiento que sumaban hasta esa fecha S/ 4,200.00 n.s., asimismo se le requirió haga entrega del inmueble materia del presente en el término de 48 hrs., sin embargo hasta la fecha lo efectúa.-----

PRETENSION

- 2.1- Solicito se INUTE a la persona de Telmo José Vilchez Solano, a fin de que desocupe el INMUEBLE SITO EN LA CALLE CHICLAYO NRO. 520 EDIF. "A" DPTO. 203-ICA, DE IGUAL FORMA EL PAGO DE LA SUMA DE S/ 5,300.00 CINCO MIL TRESCIENTOS NUEVOS SOLES POR CONCEPTO DE ARRENDAMIENTO IMPAGO HASTA LA FECHA.-----

DOCUMENTOS QUE ADJUNTO

- 1- Copia de mi Documento Nacional de Identidad
- 2- Copia de Contrato de Promesa de venta respecto al bien inmueble materia del presente
- 3- Copia del contrato de arrendamiento
- 4- Copia de Carta Notarial de fecha 23 de octubre del 2013
- 5- Copia de Carta Notarial de fecha 11 de Enero del 2014
- 6- Copia de Compromiso decididamente firmado por Telmo José Vilchez Solano, para desocupar el inmueble el 12 de diciembre del 2013.



1.- Coda de Compromiso debidamente firmado por Talmé José Wilmar Soriano, para deducir el 20 de Diciembre del 2013.

POR TANTO:

Señale Ud. señor Director ante el trámite correspondiente, por encontrarse con anejo a la Ley de Conciliación N° 28871, modificada por el D.L. N° 1070 y su Reglamento D.S. N° 014-2008-JUS y realizar la audiencia en el día de conformidad con el artículo 15° del Reglamento.

W. FIRMA DEL SOLICITANTE


René Eliseo Cabezas Ramos

DNI. Nro. 21467628



Verificado que la copia fotostática corresponde exactamente a la copia del original que he tenido a la vista, la que lapido a los 03 MAR 2014 de lo que doy fe.

03 MAR 2014



1.3.6. Auto que admite a trámite la demanda

3er JUZGADO CIVIL - Sede Central
EXPEDIENTE : 00631-2014-051401-JR-C3-03
MATERIA : DESALOJO
ESPECIALISTA : DE LA CRUZ MALLMA FELIX PEDRO
DEMANDADO : VILCHEZ SOLANO, TELMO JOSE
DEMANDANTE : CABREJOS RAMOS, RENAN ELISEO

Resolución Nro.01

Ica, trece de junio del
Año dos mil catorce.-

AUTOS Y VISTOS: Puestos en Despacho para su calificación la demanda presentada por Renán Eliseo Cabrejos Ramos; |
CONSIDERANDO: Primero: Que, la demanda que antecede reúne los requisitos establecidos en los artículos 130, 424 y 425 del Código Procesal Civil; Segundo: Que, aparentemente no se encuentra incurso en las causales de inadmisibilidad y/o improcedencia establecidas en los artículos 426 y 427 del Código acotado, siendo competente este Juzgado para conocer la presente causa y conforme a lo dispuesto en el inciso 4) del artículo 546º del Código Procesal Civil, **SE RESUELVE: ADMITIR** a trámite la Demanda interpuesta por don RENAN ELISEO CABREJOS RAMOS contra TELMO JOSE VILCHEZ SOLANO sobre DESALOJO POR OCUPANTE PRECARIO, la misma que se tramitará en la VÍA DE PROCESO SUMARISIMO, en consecuencia, **TRASLADO** de la demanda a la emplazada por el término de CINCO DIAS, bajo apercibimiento de seguirse la misma en su rebeldía; por ofrecidos los medios probatorios los que serán admitidos y actuados en la etapa procesal correspondiente, agregándose a los autos los anexos que se adjuntan.- **AL Primer Otrora:** Estando a lo establecido por el artículo 80º del Código Procesal Civil, téngase por otorgadas las Facultades de Representación a que se refiere el artículo 74º de la Norma Legal Acotada a favor del abogado que indica.- Notifíquese.-

José María Barrantes S.M.
JUEZ SUPERINTENDENTE
Tercer Juzgado Civil de los
CIRCUITOS JUDICIALES DE ICA

[Firma manuscrita]
CABREJOS RAMOS, RENAN ELISEO
Abogado
CALLE SAN JUAN DE LOS RIOS 101
DISTRITO DE SAN JUAN DE LOS RIOS, ICA

1.3.7. Copia de la contestación de la demanda

Sec. : Dr. Felix de la Cruz.
Exp. : 00451-2014-0-1-1491-JR-CI-01
Sumilla : ABSUELVO TRASLADO DE LA
DEMANDA.

SEÑOR JUEZ DEL 3er JUZGADO ESPECIALIZADO EN
LO CIVIL DE ICA.-

TELMO JOSE VILCHEZ SOLANO,
identificado con D.N.I. N°
15359191, con domicilio Real y
Procesal en Calle Chiclayo N° 520
Edif. "A" Dpto. 205 Provincia de
Ica y Departamento de Ica; ante
usted me presento y digo:

Que, por convenir a mi derecho y dentro del término de ley
cumple con ABSOLVER EL TRASLADO DE LA DEMANDA DE DESALOJO
POR OCUPANTE PRECARIO, cuya pretensión es desocupar y
entregar el inmueble ubicado en sito Chiclayo N° 520 Edif.
"A" Dpto. 205 Residencial "Las Mercedes" de la Provincia de
Ica y Departamento de Ica, la misma que la niego y
contradigo en todos sus extremos, debiendo su recto
despacho DECLARARLA INFUNDADA en su oportunidad; bajo los
fundamentos de hecho y derecho que a continuación paso a
exponer:

FUNDAMENTOS DE HECHOS.-

1.- Que, respecto al punto uno de la demanda, la niego y
contradigo en todos sus extremos toda vez que el accionante
no es propietario del inmueble materia de desalojo por la
simple razón que, mediante contrato de promesa de venta de
fecha 27 de enero del 2010 ofrecido como medio probatorio
se puede advertir QUE EL VERDADERO PROPIETARIO ES EL FONDO
DE VIVIENDA POLICIAL FOVIPOL - SNE, quien mediante sorteo
se promete adjudicar dicho inmueble a DANIEL HUMBERTO
RAMORA QUIJANO y esposa SOILA JHAYDE LUYO VIBALON, en ese
orden se puede verificar la cláusula SEGUNDA del mismo


Fondo de Vivienda Policial
FOVIPOL - SNE
Calle Chiclayo N° 520
Edif. "A" Dpto. 205
Provincia de Ica

contrato que el accionante RENAN ELISEO CASPEJO RAMOS y esposa ALICIA ANA ARCE DE CASREJOS, aceptan la promesa de venta del adjudicatario y a su vez se obligan a comprar el mencionado departamento por el precio convenido de \$ 122 dólares Americanos que serán pagados mensualmente a su verdadero dueño FOVIPOL por el lapso de 20 años ...), lo que conseqüentemente el accionante no tiene la condición de propietario ni dueño de dicho inmueble por lo que resulta de una evidente falta de legitimidad para obrar en el presente proceso judicial.

2.- Al punto DOS y TRES de la demanda, de la misma forma la niego y contradigo, en razón que el CONTRATO DE ARRENDAMIENTO de fecha 01 de enero 2013 NACIO MUERTO en términos Jurídico TIENE LA CONDICION DE NULIDAD ABSOLUTA, a razón de que el accionante nunca fue propietario o dueño de dicho, conforme lo preciso en la en punto primero de mi contestación de demanda, teniendo como único medio probatorio el contrato de PROMESA DE COMPRA VENTA de fecha 27 de enero del 2010 ofrecido por el propio accionante, siendo razones suficientes para declarar infundada la presente demanda.

Es preciso señalar que: (Libro Jurídico "La Posesión precaria" Dr. Anibal Torres Vasquez) que;

Requisitos para que proceda la acción

Para que proceda la acción de desahajo ocupante precario se requiere:

1. Que el demandante acredite su derecho, por ejemplo, si es el propietario debe acreditar su derecho de propiedad y
2. Que el demandado posea sin título alguno (precario originario) o cuando si que tenía lo perdido (precario derivado). Cuando la calidad de precario es derivada, se debe acreditar la existencia del título y el hecho exclusivo del mismo.

El que ha transferido la propiedad, la posesión, el uso o disfrute de un predio, no puede demandar al poseedor como precario mientras no se haya extinguido el título de la transferencia. Tampoco procede demandar el desahajo por ocupante precario contra quien afirma poseer con título, porque no es ésta la vía para discutir la validez del mismo. La venta, el arrendamiento, el arrendamiento, el comodato o cualquier otro acto jurídico que suponga una titularidad en el ejercicio de la posesión deben ser cuestionados en la vía directa del proceso ordinario, siendo la acción, prueba y excusa, los hechos que surgen materia de la controversia.

Señado así:



Handwritten signature and official stamp of the court. The stamp includes the text "Municipio de..." and "Juzgado...".

Partes demandas el desalojo por cualquier persona que se hubiere posesionado en la finca, a la restitución de su predio.

Entre las que tienen derecho a la restitución de su predio (punto):

1. El propietario y todo el que tiene derecho a que se le entregue en la posesión, cuando el poseedor actual carece de título para poseer. Por ejemplo, el propietario, el administrador puede demandar el desalojo contra el poseedor de hecho o clandestino.
2. El poseedor inmediato (arrendatario, administrador, comodatario, etc.) cuando ha fenecido el título del poseedor inmediato.

Es poseedor inmediato el que tiene el bien directamente en virtud de un título como es, por ejemplo, el contrato de comodato, depósito, arrendamiento. Corresponde la posesión inmediata a quien confirió el título. Cuando el título se extingue por nulidad, resolución, rescisión, revocación, etc. y el poseedor inmediato no devuelve el bien devolviéndolo en precario, pudiendo el poseedor inmediato demandar el desalojo para obtener la restitución del predio.

En ese sentido afirmamos que el demandante no tiene la condición de titular del bien.

3.- Que, respecto al punto CUATRO y CINCO, de la demanda deviene en incongruente e irrelevante al pedido de devolución de bien por las razones expuestas en los puntos precedentes, lo que sí puedo precisar es que en mi Carta Notarial de fecha 24 de Diciembre del 2013, le exigí al demandante que previamente me haga entrega del contrato de arrendamiento y que para mayor certeza de su presunta legitimidad de propiedad me mostrase el poder para arrendar del verdadero propietario, lo que presumi que la documentación de propiedad de dicho bien era manipulado de forma fraudulenta para causarme agravio, tal y como se puede corroborar de los propios medios probatorios adjuntos a la presente demanda.

4.- Al punto SEIS, SIETE y OCHO, la niego y contradigo, toda vez deviene en inconsistente en cuanto al pedido de causal por ocupante precario por no reunir los requisitos esenciales de procedibilidad, en primer plano de titular de la propiedad y en segundo plano no tener la condición de precario.

5.- Debo advertir además, el demandante ha ofrecido como medio probatorio, UNA CARTA PODER de fecha 07 de febrero del 2014, otorgado por DANIEL HUMBERTO ZAMORA QUIJANO y esposa, donde otorga facultades POLICIALES, JUDICIALES,


DANIEL HUMBERTO ZAMORA QUIJANO
NOTARIO
EST. CAL. 2014

...CIPALES, EXTRAJUDICIALES, ETC que a simple vista se
... de UN PODER SIMPLE que no reúne los requisitos
... por nuestro ordenamiento legal, pudiéndose una vez
... A ERROR A SU DESPACHO verificándose a simple vista
... dicho poder fue otorgado con fecha posterior al
... de arrendamiento por lo que podríamos además
... EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO ESTA REVESTIDO DE
... por falta de legitimidad de parte del apoderado y
... el VERDADERO PROPIETARIO ES EL FONDO DE
... FONICIAL - FOVIPOL - PNP, utilizando mecanismos de
... con evidente inconsistencia legal para lidiar el
... proceso judicial.

... se puede apreciar del estudio de los medios
... que el recurrente JAMAS SE NEGÓ EN PAGAR EL
... DE ARRIENDO, por que nunca se me expidió la copia de
... nunca se me informo quien era el verdadero
... y por que nunca se me entrego el comprobante
... por dicho concepto de arriendo; debo además
... que el demandante tampoco realizo el pago
... a la SUNAT respecto al porcentaje del monto
... arriendo.

... MATERIAS OFRECIDOS EN LA DEMANDA por
... sumaria suficiente para demostrar
... litigiosa carceraria de falta de
... parte del quejoso.

... SE REMITIA SU DESPACHO a la
... ciudad de Lima, a efectos de
... materia de desalojo es de
... entidad policial, por cuanto
... solo tiene la condición
... por lo que resulta
... de venta así como otorgar
... cuando no tiene la

... DESPACHO A LA SUNAT a
... ha cumplido con
... a dicho arriendo del
... poder demostrar
... de inmueble y


Marcelo
ABOGADO
CAL 4994

de no ser así se estaría incurriendo en el delito de defraudación en agravio del Estado Peruano.

POR TANTO:

Al Juzgado, solicito se sirva tener por contestada la presente demanda debiendo DECLARARLA INFUNDADA EN SU OPORTUNIDAD EN TODOS SUS EXTREMOS, conforme a las razones expuestas en el presente documento.

OTROSI DIGO: Que, adjunto los siguientes anexos:

1.A Copia legible de mi DNI

1.B Tasa judicial por concepto de ofrecimiento de pruebas y cédula de notificación.

Ica, 20 de Junio del 2014.-


Victor L. Marcelo Yachay
ABOGADO
RUC 201400000000000000



1.3.8. Auto que tiene por contestada la demanda

3er JUZGADO CIVIL - Sede Central
EXPEDIENTE : 00631-2014-0-1401-JR-CI-00
MATERIA : DESALDO
JUEZ : JOVANNA ESCARCENA SILVA
ESPECIALISTA : DE LA CRUZ MALLMA FELIX PEDRO
DEMANDADO : VILCHEZ SOLANO, TELMO JOSE
DEMANDANTE : CABREJOS RAMOS, RENAN ELISEO

Resolución Nro. 02
Ica, Veintisiete de Junio del
Año Dos Mil Cuatrocientos

AUTOS y VISTOS: Con el escrito que antecede, **ICONSIDERANDO:** Primero- Que, el artículo 564° del Código Procesal Civil, precisa que al admitir la demanda el Juez concederá al demandado cinco días para que le conteste. Contestada la demanda o transcurrido el plazo para hacerla el juez fijará fecha para audiencia de saneamiento, conciliación, pruebas y sentencia; Segundo- Que, el emplazamiento es al acto procesal mediante el cual se pone de conocimiento al demandado el contenido de la demanda; Tercero- Que, la parte emplazada ha sido notificada con la demanda, anexos y auto emanado con fecha 16 de Junio del año en curso, conforme se verifica de la constancia de notificaciones obrante en autos a fojas 40 y a la fecha que contesta la demanda, esto es el día 24 de Junio del año en curso, se encuentra dentro del término de ley; Cuarto- Que asimismo ha adjuntado las tasas judiciales, cumpliendo con los requisitos de admisibilidad y procedencia previsto en el artículo 442° concordante con los artículos 424° y 425° del Código Procesal Civil, por lo que **SE RESUELVE:** Por contestada la demanda por parte del demandado **TELMO JOSE VILCHEZ SOLANO;** A los Medios Probatorios. Téngase por ofrecidos los mismos que merituarán en su debida oportunidad; A Los Anexos, agréguese a los autos; Al Primer Otro: Téngase por delegadas las Facultades de representación contenidas en los artículo 80° del Código Procesal Civil a favor del letrado que suscribe el presente escrito. Y conforme al estado del proceso **SEÑALESE** fecha para la **AUDIENCIA UNICA EL DIA NUEVE DE OCTUBRE DEL AÑO EN CURSO A HORAS NUEVE DE LA MAÑANA Y VEINTE MINUTOS,** Con citación de los intervinientes en el presente proceso. Notifíquese.-

Jovanna Ingrid Escarcena Silva
JUEZ SUPERINTENDENTE
Tercer Juzgado Civil de Ica
CONFORME AL ARTICULO 80°

[Handwritten signature]
Jovanna Ingrid Escarcena Silva
JUEZ SUPERINTENDENTE
Tercer Juzgado Civil de Ica

PLIEGO DE PREGUNTAS QUE DEBERÁ ABSOLVER JOSE TELMO VILCHEZ SOLANO, EN EL PROCESO POR DESALDIO POR OCUPANTE PRECARIO E INCUMPLIMIENTO DE CONTRATO - FALTA DE PAGO-

PARÁ QUE DIGA QUE ES VERDAD:

- 1.- ¿Que realizo contrato de arrendamiento con Renán Eliseo Cabrejos Ramos respecto del bien inmueble sito en la Calle Chiclayo N° 520 Dpto. A -205 Residencial Las Mercedes?.....
- 2.- ¿Que dejó de pagar el arrendamiento respecto del bien inmueble sito en la Calle Chiclayo N° 520 Dpto. A -205 Residencial Las Mercedes a favor de Renán Eliseo Cabrejos Ramos desde el mes de Junio 2013 hasta Marzo del 2014, debiendo la suma de S/ 6,300.00 n.s.?.....
- 3.- ¿ Que el contrato de arrendamiento se extinguió el 01 de Enero 2014?.....
- 4.- ¿Que en la actualidad se encuentra en posesión del inmueble ubicado la Calle Chiclayo N° 520 Dpto. A -205 Residencial Las Mercedes, sin tener título alguno y/o contrato de arrendamiento vigente?.....

Ica, 19 de Marzo del 2014


Estela Cárdena Espino
Abogado
C.A. 150780001 000




Renán Eliseo Cabrejos Ramos
C.A. 150780001 000

1.4. SÍNTESIS DE AUDIENCIA ÚNICA

La audiencia única se llevó el 09 de octubre de 2014 con la presencia de ambas partes, siendo que el Juez declaró saneado el proceso y al no haberse deducido excepciones ni defensas previas, concurriendo los presupuestos procesales y las condiciones de la acción declaró la existencia de una relación jurídica procesal válida entre las partes.

Seguidamente, fijó los puntos controvertidos y admitió todas las pruebas presentadas por el demandante y demandado, rechazándose únicamente los que pretendían probar que el demandante no era propietario del bien, pues ello no era materia de pronunciamiento en este tipo de proceso.

Luego, procedió a tomar la declaración de parte del demandado difiriendo el mérito de las pruebas documentales para el momento de sentenciar, y tomando el juramento de ley al demandado prosiguió con la declaración del mismo conforme al pliego de preguntas formulada por la parte demandante y no habiendo más pruebas que actuar invitó a los abogados de ambas partes a efectuar sus informes orales, luego de lo cual el Magistrado comunicó a los presentes que la causa quedaba expedita para resolver.

1.5. FOTOCOPIA DE SENTENCIA DEL JUZGADO

3er JUZGADO CIVIL - Sede Central
EXPEDIENTE : 00651-2014-0-1401-JR-CI-05
MATERIA : DESALOJO
JUEZ : JOVANNA ESCARCENA SILVA
ESPECIALISTA : DE LA CRUZ MALLMA FELIX PEDRO
DEMANDADO : VILCHEZ SOLANO TELMO JOSE
DEMANDANTE : CABREJOS RAMOS, RENAN ELISEO

SENTENCIA

RESOLUCION Nro 06
Ica, veintisiete de octubre
Del año dos mil catorce.

I.- PARTE EXPOSITIVA: VISTOS: Puesto el proceso en despacho para emitir la sentencia correspondiente.- 1.1. PETITORIO DE LA DEMANDA. Se desprende de autos que por escrito de demanda que obra en folios 31 a 38, Renan Eliseo Cabrejos Ramos, interpone demanda de desalojo por ocupante precario contra Telmo Jose Vilchez Solano, a fin de que la emplazada cumpla con desocupar y entregar el inmueble ubicado en Calle Chiclayo N° 520, Edificio A, Departamento 205, Residencial Las Mercedes- Ica, con expresa condena de costas y costos. 1.2. FUNDAMENTOS DE HECHO DE LA DEMANDA. El accionante fundamenta la demanda en los hechos siguientes: i) El recurrente es el propietario del bien inmueble ubicado en Calle Chiclayo N° 520, Edificio A, Departamento 205, Residencial Las Mercedes - Ica, como consta en el contrato de promesa de compra venta, de fecha 27 de enero del 2010. ii) El contrato de arrendamiento que celebró con el demandado se plasma que el demandante actuó en representación de Daniel Humberto Zamora Quijano y esposa ZOLA JHAYUE LIZO VILLALBA, en razón que estas personas fueron inicialmente beneficiados con el sorteo de dicha propiedad por el fondo de vivienda policial FOVIPOL-PNF. iii) El día 01 de enero del 2013, el demandante celebró contrato de arrendamiento, con el demandado respecto del bien inmueble sito en la Calle Chiclayo N° 520, Edificio A, Departamento 205, Residencial Las Mercedes - Ica, el mismo que tenía vigencia desde el 01 de enero del 2013 hasta el 01 de enero del 2014, conviniendo de la mano con el demandado en S/ 700.00 nuevos soles mensuales, siendo su uso para vivienda, como consta en el contrato de arrendamiento. iv) El demandante durante los meses de enero, febrero, marzo, abril, mayo del 2013 pago en forma puntual el arrendamiento sin embargo, a partir del mes de junio del 2013, el

Jessica Angélica Rodríguez Siles
JUEZ SUPLENTE
Tercer Juzgado Civil de Lima
CALLE YANAMAYO Nº 2070, 1º P.º

demandado dejó de pagar la merced conductiva pactada, motivo por el cual en forma reiterada verbalmente se le solicita que pague lo adeudado. v) Con fecha 10 de diciembre del 2013, en forma posterior a la carta notarial, requiriéndole para el pago y que desocupe el inmueble, el demandante en forma voluntaria redacta un documento de puño y letra, en donde se compromete a desocupar el inmueble materia del presente. vi) Al efectuar las averiguaciones si el demandado al menos estuviera cumpliendo con los pagos de servicios como agua, luz y otros, durante estos meses de haber dejado de pagar la merced conductiva, se encontró con la ingrata sorpresa que adeuda por consumo de energía eléctrica la suma de S/ 767.00 nuevos soles, lo que evidencia mala fe. **1.3. CONTESTACION DE LA DEMANDA:** De fojas 44 a 48, el demandado, contesta la demanda, solicitando que sea declarada infundada, por los argumentos siguientes: i) El accionante no es propietario del inmueble materia de desalojo, por la simple razón que, mediante contrato de compra venta, de fecha 27 de enero del 2010, ofrecido como medio probatorio, se puede advertir que, el verdadero propietario es el Fondo de Vivienda Policial FOVIPOL-PNP, quien mediante sorteo, se promete a adjudicar dicho inmueble a Daniel Humberto Zamora Quijate y esposa Zoila Jhayde Luyo Vidalon. ii) El contrato de arrendamiento, de fecha 01 de enero del 2013, nació muerto en términos jurídicos, tiene la condición de nulidad absoluta, a razón que el accionante nunca fue propietario. iii) Es incongruente e irrelevante el pedido de devolución de bien, por las razones expuestas en los puntos precedentes. iv) Se advierte que el demandante ha ofrecido como medio probatorio, una Carta Poder, de fecha 07 de febrero del 2014, otorgada por Daniel Humberto Zamora Quijano y esposa, donde otorga facultades policiales, judiciales, municipales, extrajudiciales, que a simple vista se trata de un poder simple, que no reúne los requisitos exigidos por nuestro ordenamiento legal.

ii) **PARTE CONSIDERATIVA:** Siendo ese su estado; **Y CONSIDERANDO:** -----

PRIMERO: DELIMITACIÓN DEL PETITORIO DE LA DEMANDA.

Renan Elseo Cabrejos Ramos, interpone demanda de desalojo por ocupante precario contra Telmo José Vichez Solano, a fin de que la emplazada cumpla con desocupar y, entregar el inmueble ubicado en Calle Chiclayo N° 520, Edificio A, Departamento 205, Residencial Las Mercades- Ica, con expresa condena de costas y costos.

SEGUNDO: DE LOS PUNTOS CONTROVERTIDOS

Mediante acta de audiencia única obrante en folios 51/53, se han fijado como puntos controvertidos los siguientes:

1) Determinar si corresponde ordenar a la emplazada, cumpla con desocupar y, entregar al demandante el inmueble sito en la Calle Chiclayo N°520, Edificio A, Departamento 205, Residencial Las Mercedes- Ica.

2) Determinar si corresponde ordenar los pagos de costas y costos.

3) Determinar, si corresponde declarar infundada la demanda.

TERCERO: DEL DESALOJO POR OCUPACION PRECARIA.

3.1. El Artículo 911° del Código Civil, señala que la posesión precaria es la que se ejerce sin título alguno o cuando el que se tenía ha fenecido.

3.2. El jurista Anibal Torres Vásquez señala que: "Es poseedor precario es el que ocupa un bien sin título, ya sea porque nunca lo tuvo o porque el que tenía ha fenecido. El artículo 911° contiene dos supuestos: a) Ausencia de título. Se trata del poseedor que entró de hecho en la posesión, no posee título alguno, por ejemplo, el que entra clandestinamente en la posesión, el usurpador, el ladrón, el hurtador. b) Título fenecido. El título fenecce por decisión judicial, por disposición de la ley, por cumplimiento del plazo o condición resolutorias, por mutuo disenso, por nulidad, resolución, rescisión, revocación, retractación, etc. En general, el título queda extinguido en todo caso de ineficacia estructural o funcional del acto jurídico por el cual se cedió la posesión del bien.

3.3. Que, de acuerdo a lo prescrito por el artículo 585° y 586° del Código Procesal Civil, el proceso de desalojo tiene por objeto, la restitución de un predio, teniendo la condición de sujeto activo, entre otros, el propietario, el arrendador, el administrador y todo aquel que, salvo lo dispuesto en el artículo 598°, considere tener derecho a la restitución de un predio. Y al sujeto pasivo el arrendatario, el precario o cualquier otra persona a quien le es exigible la restitución.

3.4. Que, los procesos de desalojo por ocupación precaria están destinados a restituir en la posesión al propietario de un inmueble y, para tal efecto, su verificación 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. Establecida la concurrencia o ausencia de estos presupuestos, es decir, determinada la propiedad que alega el demandante y/o precariedad de los demandados, el Juez debe emitir pronunciamiento sobre la pretensión, ordenando el desalojo o desestimándolo' (énfasis agregado).

Jessica Angélica Rodríguez Soto
JUEZ SUPLENTE
Tercer Juzgado Civil de Ica
CALLE SAN JUAN DE 41007-11 ICA

CUARTO: FINALIDAD DE MEDIOS PROBATORIOS Y VALORACION.

4.1. El artículo 168° del Código Procesal Civil señala que, "Los medios probatorios tienen por finalidad acreditar los hechos expuestos por las partes, producir certeza en el Juez respecto de los puntos controvertidos y fundamentar sus decisiones" (énfasis agregado).

4.2. El artículo 197° del Código Procesal Civil sobre la valoración de la prueba establece que, "Todos los medios probatorios son valorados por el Juez en forma conjunta, utilizando su apreciación razonada. Sin embargo, en la resolución solo serán expresadas las valoraciones esenciales y determinantes que sustentan su decisión".

QUINTO: ANÁLISIS DEL CASO.

5.1. Se procede ha fundamentar la decisión teniendo en cuenta los puntos controvertidos que se han fijado en el proceso, sobre el primer punto controvertido, que dice: 1) Determinar si corresponde ordenar a la emplazada, cumpla con desocupar y entregar al demandante el inmueble sito en Calle Childevo N° 520, Edificio A, Departamento 206, Residencial Las Mercades - Ica. Al respecto, esta Judicatura señala que, sobre la primera condición copulativa para que proceda el desalojo por ocupación precaria, consistente en la exigencia para quien la instaura debe acreditar la titularidad del bien materia de Litis; en el caso de autos, de acuerdo al contrato de promesa de compra venta que corre a fojas 4/5, los propietarios Daniel Humberto Zamora Quijano y Zoila Jhayde Luyo Vidalon, celebraron el contrato de promesa de compra venta, con fecha 27 de enero del 2010, el cual prueba que Renan Eliseo Cabrejos Ramos, es titular directo y tiene derechos sobre el inmueble materia de litis. De otro lado, se advierte que de folios 50/53, obra el Acta de Audiencia Única y pliego interrogatorio que el demandado absolvió, afirmando que realizó contrato de arrendamiento con el demandante, respecto del predio materia de desalojo; asimismo, que dicho contrato se extinguió el 01 de enero del 2014; además, de ratificar que es el demandante Renan Cabrejos quien le hizo entrega de las llaves del bien materia de litis. En ese lineamiento, es necesario señalar que, el artículo 566° del Código Procesal Civil, establece que, el sujeto activo en el desalojo además del propietario puede demandar todo aquel que considere tener derecho a la restitución de un predio; del mismo modo, el desalojo por ocupación precaria no es un acción real, ni es una acción reivindicatoria simplificada, es ciertamente una acción posesoria y de naturaleza personal, no está dirigida a proteger la propiedad sino a proteger la posesión y, por eso corresponde; además, del propietario, a quien considere tener

Jessica Leguía Inocencia Sola
JUEZ SUPLENTE JUDICIAL
Tercer Juzgado Civil de Ica
CALLE SIERRA DE ANCHAS N° 17

Jessica Leguía Huapaca Siles
JUEZ SUPLENTE
Tercer Juzgado Civil de la
Corte Superior de Justicia de
Lima

derecho a la restitución. En esta acción no se discute la propiedad de un bien, tan solo el derecho a poseer (Cass. N° 2725-2005-Lima, 10 sept. 2008, El Peruano, 31 agosto 2008, p. 17030). Igualmente, en la Sentencia del Pleno Casatorio- CASACION N° 2185-2001-UCAYALI, de fecha 13 de agosto del año 2012, se ha establecido como doctrina jurisprudencial vinculante, en la parte resolutive numeral 4) Establecer conforme al artículo 586° del Código Procesal Civil, que el sujeto que goza de legitimación para obrar activa no solo puede ser el propietario, sino también el administrador y todo aquel que se considere tener derecho a la restitución de un predio. Ahora bien, sobre la segunda condición copulativa, para que proceda el desalojo por ocupación precaria, de los autos se advierte que, el demandado no ha acreditado su derecho a permanecer en el predio materia de desalojo, pues el contrato de arrendamiento, obrante en folios 07, celebrado con el actor, éste feneció el 01 de enero del 2014, lo cual es ratificado por el emplazado al absolver el pliego interrogatorio, según se desprende del acta de audiencia única, sumado a ello, obra en folio 12, la Carta Notarial dirigida al demandado, diligenciada el 16 de enero del 2014, comunicando que dicho contrato de arrendamiento a culminado y/o extinguido y, se le haga entrega del inmueble al actor del presente proceso. En ese sentido, analizando de manera conjunta y razonada todos los medios probatorios que obran en autos, de conformidad con lo señalado por el artículo 197° del Código Procesal Civil, se concluye que, se encuentra acreditada la titularidad de la parte actora respecto al bien inmueble materia de desalojo, así como que la demandada viene ocupando el bien inmueble con título que ha fenecido, cumpliéndose con las dos condiciones copulativas para que proceda el desalojo por ocupación precaria. Por lo tanto, se ha determinado que corresponde ordenar al emplazado que cumpla con desocupar y entregar al demandante el inmueble ubicado en la Calle Chiclayo N° 520, Edificio A, Departamento 205, Residencial Las Mercedes- Ica.

5.2. Sobre el segundo punto controvertido que dice: 2) Determinar si corresponde ordenar los pagos de costas y costos. Al respecto, esta Judicatura señala que, habiéndose concluido en el primer punto controvertido que, corresponde ordenar al emplazado que cumpla con desocupar y entregar al demandante el inmueble materia de desalojo. Por lo tanto, procede ordenar el pago de las costas y costos, en aplicación del artículo 412° del Código Procesal Civil.

5.3. Sobre el segundo punto controvertido que dice: 3) Determinar si corresponde declarar infundada la demanda. Al respecto, esta Judicatura señala que, habiéndose concluido en el primer punto controvertido que, corresponde ordenar al

1.6. FOTOCOPIA DE SENTENCIA DE VISTA

CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE ICA
SEGUNDA SALA CIVIL

EXPEDIENTE N° : 00651-2014-0-1401-JR-CI-03
DEMANDANTE : CABREJOS SOLANO TELMO JOSE
DEMANDADO : VILCHEZ SOLANO TELMO JOSE
MATERIA : DESALOJO POR OCUPANTE PRECARIO
PROCEDENCIA : TERCER JUZGADO CIVIL DE ICA

SENTENCIA DE VISTA

RESOLUCIÓN N° 11
Ica, trece de enero del dos mil quince.

VISTOS: Observándose las formalidades establecidas en el artículo 131° del Texto Único Ordenado de la Ley Orgánica del Poder Judicial, oído el informe oral del abogado de la parte demandante; interviene como Juez Superior Ponente la señora **Rosa Juárez Ticona**; y,

CONSIDERANDO:

PRIMERO.- Del acto procesal materia de apelación.- En el caso de autos es materia de apelación la sentencia contenida en la resolución número cinco de fecha 27 de octubre del 2014 que corre de fojas 54 a 59, mediante la cual se resuelve declarar **FUNDADA** la demanda interpuesta por Renán Eliseo Cabrejos Ramos, contra Telmo José Vilchez Solano, sobre Desalojo por Ocupante Precario. En consecuencia **SE ORDENA** que la parte demandada Telmo José Vilchez Solano, desocupe y entregue el bien inmueble ubicado en Calle Chiclayo N°520. Edificio A. Departamento 205. Residencia Las Mercedes - Ica; con lo demás que contiene.

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.- De la pretensión impugnatoria.- El demandado mediante su recurso de apelación que corre de fojas 77 y siguientes señala que el juzgador no ha valorado razonablemente la demanda y los medios probatorios ofrecidos, de los cuales se puede advertir a todas luces que existe una acción maliciosa de parte del demandante, primero, el de indicar que el titular de dicho bien es FOVIPOL quien por sorteo da en venta una propiedad para pagar a plazos a Humberto Zamora Quijano y esposa, luego éste maliciosamente da en PROMESA DE VENTA al demandante una propiedad ajena, y quien pretende ser amparado mediante la presente acción litigiosa sobre un bien del que no es titular, y peor aún mediante una carta poder ofrecida como medio probatorio con fecha posterior a la promesa de venta, análisis jurídico que el juez no ha tomado en cuenta a pesar que fue advertido mediante escrito de fecha 17 de octubre del 2014.

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

QUINTO.- De la posesión precaria.- 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.

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. Sobre el tema la Corte Suprema de Justicia en el **Cuarto Pleno Casatorio emitido con motivo de la Casación N° 2195-2011-Ucayali (13.08.2012)**, en el fundamento 61 ha acogido un concepto amplio de precario señalando lo siguiente: *"(...)una persona tendrá la condición de precaria cuando ocupe un inmueble ajeno sin pago de renta y sin título para ello o cuando dicho título, según las pruebas presentadas en el desalojo, no genere ningún efecto de protección para quien ostente la posesión inmediata, frente al reclamante[...]"*

SEXTO.- Del desalojo por ocupación precaria.- 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, ello en atención a que la protección del derecho de posesión y a la restitución del bien no tiene una naturaleza compleja, dado que la discusión debe circunscribirse sustancialmente a la alegación y probanza del derecho a la posesión inmediata independientemente de la determinación de la propiedad o de la validez o vigencia del título con el que se defiende este derecho, lo cual será objeto de análisis en otro proceso cuya vía procedimental sea más lata y otorgue las garantías suficientes para su debate.

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.** Al respecto la Corte Suprema de Justicia ha precisado en el Cuarto Pleno Casatorio citado, en sus fundamentos 59 y 60 los supuestos que

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

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

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.

comprenden la legitimación para obrar activa y legitimación para obrar pasiva señalando que:

59. **Legitimidad para obrar activa:** "(...) no sólo le corresponde al propietario, sino también, el administrador y todo aquel que considere tener derecho a la restitución de un predio, con lo cual se colige que el desalojo por ocupación precaria, no exige de modo alguno que deba ser incoado únicamente por quien ostenta la propiedad del bien, dado que además de éste, quienes resulta tener calidad para solicitar la entrega en posesión del inmueble (...)"

60. **Legitimidad para obrar pasiva:** "(...) para mantener la sistematicidad, resulta concordante interpretar conjuntamente el citado artículo 586° con el artículo 911° del Código Civil, por lo que se debe comprender entro de esta situación a todo aquel que ocupa el bien sin acreditar su derecho a permanecer en el disfrute de la posesión inmediata o que, en todo caso, en la realidad se han producido la desaparición de los actos o hechos, jurídicamente regulados y protegidos, generando como efecto la pérdida del derecho a poseer (...)"

Los fundamentos citados del Cuarto Pleno Casatorio tienen la condición de reglas de observancia obligatoria Siendo que, conforme a lo dispuesto en el numeral 5.2) del literal b) de su Parte Resolutiva.

SÉPTIMO.- Del análisis del caso.- Del escrito que corre de fojas 31 y siguientes se advierte que Renán Eliseo Cabrejos Ramos interpone demanda de Desalojo por ocupante precario en contra de Telmo José Vilches Solano, a fin de que el emplazado cumpla con desocupar y entregar el inmueble sito en Calle Chiclayo N° 520 Edificio A, Dpto. 205. Residencial Las Mercedes- Ica.

Sustenta su pretensión señalando que es propietario del bien inmueble ubicado en la Calle Chiclayo Dpto. A- 205 de la Residencial las Mercedes de Ica, como consta en el Contrato de Promesa de Venta de fecha 27 de enero del 2010, que el día 01 de enero del 2013 celebró contrato de arrendamiento con el demandado respecto del bien inmueble antes señalado, el mismo que tenía vigencia hasta el 01 de enero del 2014, conviniendo la merced conductiva en S/.700.00 Nuevos Soles; precisa también que los primeros meses el demandado pagó en forma puntual el monto señalado como merced conductiva, sin embargo a partir del mes de junio del 2013, éste dejó de pagar la merced conductiva, motivo por el cual en forma reiterada verbalmente se le solicitaba que pagara lo adeudado, recibiendo evasivas y promesas de pago, y que es por tal motivo que con fecha 23 de octubre del 2013, mediante carta notarial se le requirió pague la suma de S/.2500.00 Nuevos Soles. Posterior a ello con fecha 10 de diciembre del 2013 el demandado en forma voluntaria redacta un documento de puño y letra en donde se compromete a desocupar el inmueble materia del presente, pero llegada la fecha no desocupó el inmueble, después de ello le presentó otro documento en el cual en una segunda oportunidad se compromete a desocupar el inmueble el día 20 de diciembre del 2014; sin embargo con fecha 24 de diciembre del 2013, el demandado le presenta otro escrito señalando que si no le entregaba copia del contrato no le iba a cancelar la merced conductiva pactada. Es así que ante la negativa del demandado de desocupar el inmueble, con fecha 11 de enero del 2014, le cursó Carta Notarial comunicándole que el contrato había culminado y por consiguiente se había extinguido por no haber voluntad de proseguir con dicho contrato, solicitando se le haga entrega del inmueble en el plazo de 48

horas, y al no recibir respuesta alguna es que se procede a interponer la presente demanda.

Por otro lado el demandado el contestar la demanda mediante escrito que corre de fojas 44 a 48 niega y contradice todos los extremos del punto uno de la demanda, señalando que el accionante no es propietario del inmueble materia de desalojo por la simple razón que mediante contrato de promesa de venta de fecha 27 de enero del 2010 ofrecido como medio probatorio se puede advertir que el verdadero propietario es el POVIPOL, quien mediante sorteo se promete adjudicar dicho inmueble a DANIEL HUMBERTO ZAMORA QUINAJÓ y esposa; asimismo también niega y contradice el punto dos de la demanda, señalando que el contrato de arrendamiento de fecha 01 de enero del 2013 nació muerto en términos jurídicos tiene la condición de nulidad absoluta, a razón de que el accionante nunca fue propietario; respecto al punto cuarto y cinco de la demanda señala que deviene en incongruente e irrelevante el pedido de devolución del bien; respecto al punto seis, siete y ocho, también los niega y contradice, toda vez que deviene en inconsistente en cuanto al pedido de causal por ocupante precario por no reunir los requisitos esenciales de procedibilidad, en primer plano de titular de la propiedad y en segundo plano no tener la condición de precario.

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 señalados en el quinto considerando de la presente resolución, a fin de poder amparar o no la demanda. Así tenemos que respecto a la **legitimidad para obrar del demandante** se tiene que es propietario del bien inmueble ubicado en la Calle Chiclayo Dpto. A- 205 de la Residencial las Mercedes de Ica, como consta en el Contrato de Promesa de Venta de fecha 27 de enero del 2010, que el día 01 de enero del 2013 celebró contrato de arrendamiento con el demandado respecto del bien inmueble antes señalado; Por otro lado, respecto a la **legitimidad para obrar del demandado** se tiene de autos que el demandado no ha negado encontrarse en posesión del predio a mérito del contrato de arrendamiento celebrado con el demandante, por tanto se concluye que se encuentra acreditado los supuestos para una relación jurídica procesal válida.

a.- **Respecto del derecho de propiedad del demandante.**- En el caso de autos, la pretensión del demandante, es que se le **RESTITUYA** el bien

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

inmueble ubicado en la Calle Chiclayo N°520 Edificio A. Departamento N° 205- Residencial Las Mercedes- lca, el cual viene siendo ocupado de manera precaria por el demandado. Ahora bien del Contrato de Promesa de Compraventa que corre de fojas 04 a 05, se advierte que el demandante tiene derechos respecto el bien inmueble materia de Litis, asimismo se advierte que el demandante fue quien efectuó el contrato de arrendamiento del inmueble antes señalado con el demandado, conforme se puede apreciar del mismo contrato, el cual corre a fojas 07, de igual forma se advierte que en la Audiencia Única llevada a cabo el 09 de octubre del 2014, el demandado al absolver el pliego interrogatorio, ha señalado que efectivamente realizó contrato de arrendamiento con el demandante respecto al bien inmueble materia de litis, y que quien le entregó las llaves del inmueble fue el demandante. Por otro lado el demandado reconoce los derechos del demandante, lo que ha quedado en evidencia cuando frente al requerimiento de pago de lo adeudado al demandado, éste se dirigió al demandante precisando las fechas en que procedería a desocupar el inmueble (fojas 10 y 11), con lo cual ha quedado acreditado el derecho del demandante a que se le restituya la posesión del bien inmueble objeto de litis en su condición de propietario - arrendador.

Siendo así, se puede concluir que el 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 viene siendo ocupado de manera precaria por el demandado.

b.- De la condición de poseedor precario 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.**

En el caso de autos la condición de precario del demandado respecto al inmueble sub litis se encuentra corroborada al verificarse que el contrato de arrendamiento celebrado entre el demandante y el demandado feneció el **01 de enero del 2014**, conforme consta del mismo contrato (fojas 07), y de lo manifestado por el mismo demandado al prestar su declaración en la Audiencia Única cuya acta corre a fojas 51 a 54, asimismo se advierte que al producirse el vencimiento del contrato el demandante, cursó una Carta Notarial al demandado (fojas 12), comunicándole la culminación del contrato de arrendamiento, requiriéndole la entrega del inmueble en el término de 48 horas, sin embargo el demandado, no ha cumplido con efectuar la restitución del inmueble, constituyéndose por ello en la condición de ocupante precario, dado que a la fecha no cuenta con ningún título que justifique la posesión del inmueble sub litis.

Al respecto la Corte Suprema de Justicia, en el multicitado Cuarto Pleno Casatorio ha establecido en el numeral II del fundamento 63, que "(...) también constituye un supuesto de título de posesión fenecido cuando se presente el supuesto previsto en el artículo 1704 del Código Civil, puesto que con el requerimiento de la conclusión del contrato y devolución del inmueble se pone de manifiesto la voluntad del arrendador de poner fin al contrato. Dicha comunicación debe ser indubitable, de lo contrario dará lugar a que la demanda de desalojo por precario se declare infundada. Por el contrario, no constituirá un

*caso de título fenecido el supuesto contemplado por el artículo 1700 del Código Civil, puesto que el solo vencimiento del contrato de arrendamiento no resuelve el contrato sino que, por imperio de la ley, se asume la continuación del mismo hasta que el arrendador requiera la devolución del bien. Sólo en el caso de existencia de requerimiento, recién se puede asumir que el poseedor ha pasado a constituirse en poseedor precario por fenecimiento de su título.**

Siendo así y de lo analizado en la presente resolución es posible colegir que el demandado no cuenta con título vigente con el que ampare su posesión sobre el inmueble sub litis, correspondiendo por ello amparar la demanda de Desalojo por ocupante precario y ordenar que el demandado restituya la posesión al demandante por corresponderle su derecho a la posesión inmediata del bien.

Por otro lado se advierte que a lo largo del proceso el demandado sólo ha cuestionado la calidad de propietario del demandante, más no ha pretendido desvirtuar lo señalado por el actor respecto a su calidad de precario. Por lo que siendo así lo vertido por el demandado, en su recurso de apelación sólo son argumentos de defensa que en nada enervan lo ya resuelto por el juez de primera instancia. Por tal motivo, el Colegiado considera que la venida en grado debe ser confirmada.

POR TALES CONSIDERACIONES:

CONFIRMARON la sentencia contenida en la resolución número cinco de fecha 27 de octubre del 2014 que corre de fojas 54 a 59, mediante la cual se resuelve declarar **FUNDADA** la demanda interpuesta por Renán Eliseo Cabrejos Ramos, contra Telmo José Vilchez Solano sobre Desalojo por Ocupante Precario y en consecuencia **ORDENA** que la parte demandada Telmo José Vilchez Solano, desocupe y entregue el bien inmueble ubicado en Calle Chiclayo N°520, Edificio A, Departamento 205, Residencial Las Mercedes - Ica; con lo demás que contiene; y los devolvieron,

S.S.

JUAREZ TICONA

DEL CARPIO MUÑOZ

ZARATE ZUÑIGA

26 ENE 2015

1.7. FOTOCOPIA DE RESOLUCIÓN DE SALA SUPREMA

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA

CASACION 1247-2015
ICA
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA

Lima, veintitrés de julio de dos mil quince.-

VISTOS; y, CONSIDERANDO: -----

PRIMERO - Que, en materia de pronunciamiento de la presente resolución, el recurso de casación interpuesto por el demandado Telmo José Octavio Vilchez Solano (folios 130), contra la sentencia de vista contenida en la Resolución número once (folios 117), del trece de enero de dos mil quince, expedida por la Segunda Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Ica, que confirma la sentencia apelada comprendida en la Resolución número cinco (folios 54), del veintisiete de octubre de dos mil catorce que declara fundada la demanda, en consecuencia ordena que el demandado Telmo José Octavio Vilchez Solano, desocupe y entregue el bien inmueble ubicado en Calle Chiclayo número 520, Edificio A, Departamento 205, Residencial Las Mercedes - Ica, con lo demás que contiene; por lo que corresponde examinar si el referido recurso cumple con los requisitos dispuestos por los artículos 387 y 388 del Código Procesal Civil, modificado por la Ley número 29364.-----

SEGUNDO - Que, antes de revisar el cumplimiento de los requisitos necesarios para la casación, se debe tener presente que este recurso es eminentemente formal, técnico y excepcional, por lo que tiene que estar estructurado con sujeción a los requisitos que exige la norma procesal civil para su admisibilidad y procedibilidad, esto es: precisar en cuál de las causales se sustenta, si es en la i) infracción normativa o en el ii) apartamiento imotivado del precedente judicial. Presentar una fundamentación puntualizada, clara y pertinente respecto de cada una de las referidas causales; demostrar la incidencia directa de la infracción sobre la decisión impugnada. Esta exigencia, es para lograr los fines del recurso, estos son: nomofiláctica, uniformizadora y dilogógica. Siendo así, es responsabilidad del

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA

CASACION 1247-2015
ICA
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA

recurrente saber adecuar los agravios que denuncia a las causales que para dicha finalidad taxativamente se encuentran determinadas en la norma procesal; pues este Supremo Tribunal no está facultado para interpretar el recurso de casación, ni de integrar o remediar las carencias del mismo o dar por supuesta y explícita la falta de causal, tampoco subsanar de oficio los defectos incurridos por el casante en la formulación del recurso extraordinario.-

TERCERO.- Que, en ese sentido el recurso cumple con los requisitos para su admisibilidad, conforme exige el artículo 387 del Código Procesal Civil, toda vez que éste ha sido interpuesto: *i)* contra la resolución expedida por la Segunda Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Ica, (folios 95) que, como órgano jurisdiccional de segunda instancia, pone fin al proceso; *ii)* ante el referido órgano jurisdiccional que emitió la resolución de vista impugnada; *iii)* dentro del plazo que establece la norma, ya que el recurrente fue notificado el veintinueve de enero de dos mil quince, (ver cargo de notificación a folio 100 vuelta), e interpuso el recurso de casación el doce de febrero del mismo año (folios 130); y *iv)* adjunta el recibo con el pago del arancel judicial por el presente recurso, (folio 114).

CUARTO.- Que, al evaluar los requisitos de procedencia previstos por los cuatro incisos del artículo 388 del Código Procesal Civil, se verifica que el recurrente apeló la sentencia de primera instancia que le fue adversa, (folios 77); precisa que el recurso se sustenta en las causales de infracción normativa, e indica que su pedido casatorio es anulatorio, cumpliendo con lo dispuesto en los incisos 1, 2 y 4 de la norma aludida.

QUINTO.- Que, el casante sustenta su recurso en la primera causal prevista en el artículo 388 del Código Procesal Civil, a cuyo efecto, denuncia: -----
a) infracción normativa procesal del artículo 121 del Código Procesal

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA

CASACION 1247- 2015
JCA
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA

Civil. Alega que la sentencia incurre en la causal de falta de motivación, infringiendo de esta manera el último párrafo de la norma antes mencionada, pues conforme se desprende del documento denominado contrato de promesa de venta, el titular del bien *sub litis* es el Fondo de Vivienda Policial - FOVIPCL, quien transfirió la propiedad a favor de Humberto Zamora Quijano y esposa, para ser pagado en veinte años, y al no haberse cancelado, no correspondía a estos últimos contratar bajo promesa de venta con el demandante Renán Eliseo Cabrejos Ramos, respecto de una propiedad ajena, en consecuencia, el demandante al no acreditar su condición de titular o tenedor del inmueble, carece de legitimidad para obrar al no ser titular del inmueble, por lo que no le corresponde interponer la presente demanda de desalojo por ocupación precaria.

SEXTO.- Que, evaluando el requisito de procedencia del inciso 3 del artículo 388 del Código Procesal Civil, se advierte que la causal indicada en el párrafo que antecede así propuesto debe ser rechazado, porque los fundamentos del recurso de casación se sustentan en una exposición de los hechos y cuestiones de probanza orientados a acreditar la falta de legitimidad para obrar del demandante, sin tener en cuenta que la Sala Superior al resolver el recurso de apelación por iguales motivos, estableció que al demandante sí le asiste esta condición, al ser propietario del bien *sub litis*, como consta en el Contrato de Promesa de Venta del veintisiete de enero de dos mil diez (folios 4 y 5), y, en virtud a esta transacción el uno de enero de dos mil trece (folio 7), arrendó el inmueble al demandado, aceptando éste último ser arrendatario de aquél, por lo que habiendo culminado el contrato el once de enero de dos mil catorce, su condición deviene en precaria, conforme consta del mismo contrato. Siendo así contrario a lo afirmado por el actor se ha respetado el derecho y deber de obtener una resolución motivada dentro del debido proceso y efectuado una correcta y razonada valoración de las pruebas.

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA

CASACION 1247-2015
ICA
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA

SÉTIMO.- Que, estando a lo expuesto, de conformidad con el artículo 392 del Código Procesal Civil, corresponde desestimar el recurso de casación en todos sus extremos.

Por estos fundamentos, declararon: **IMPROCEDENTE** el recurso de casación interpuesto por el demandado **Telmo José Octavio Vilchez Solano** (folios 130), contra la sentencia de vista contenida en la Resolución número once (folios 55), del tres de enero de dos mil quince, expedida 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 Renán Eliseo Cabrejos Ramos con Telmo José Octavio Vilchez Solano, sobre Desalojo por Ocupación Precaria; y los devolvieron. Ponente Señora Huamani Llamas, Jueza Suprema. S.S.

MENDOZA RAMÍREZ

HUAMANI LLAMAS

MARTÍNEZ MARAVÍ

CABELLO MATAMALA

MIRANDA MOLINA

SCM / MMR / KPP

SE PUBLICO CONFORME A LEY

Dr. ALVARO CACERES PRADO
Secretario(a)
Sala Civil Transitoria
CORTE SUPREMA

II. JURISPRUDENCIA:

CAS. 2529-2014, LIMA:

“El colegiado superior no ha considerado que lo que se dilucide en dicho proceso instaurado con anterioridad a la presente acción, puede afectar de modo indefectible a ésta, pues de declararse la nulidad del acto jurídico en mención, evidentemente el desalojo no tendría amparo legal alguno, ya que dicho negocio jurídico constituye el título que sirve de sustento a la pretensión del demandante; aspecto que al no haber sido observado, indudablemente genera la nulidad de la sentencia de vista por afectación directa al derecho a la defensa y de manera mediata al derecho a la adecuada motivación de las resoluciones judiciales”.

CAS. 4425-2015, LIMA ESTE:

“Quinto: Debe indicarse lo siguiente: 1.- Si bien (...) puede señalarse que se está ante actos de tolerancia que hacen precarios a los demandados, no es menos cierto que en el caso de los padres existen circunstancias que permiten evaluar su situación de manera distinta. 2.- Así existe una relación entre el copropietario del bien y los demandados que pasa por vínculos directos de parentesco, y haber vivido juntos en el mismo inmueble. 3.- A ello se auna la edad de los propios demandados (...), los que a la fecha tienen sesenta y dos y setenta y seis años, respectivamente, conforme fluye de las fichas Reniec. 4.- Este Tribunal Supremo estima que no resulta razonable señalar que dichas personas son precarias, tanto en lo expuesto en los acápites precedentes, como por la necesidad de interpretar la legislación atendiendo a normas constitucionales; en esencia a los valores que informan nuestra Carta Magna y se dirigen a la defensa y respeto de la persona y la dignidad humana (artículo 1) y que, en consonancia con ello, ordena proteger al anciano y a la familia (artículo 4) e indica como deber de los hijos respetar y asistir a los padres (artículo 6). 5.- En esas circunstancias, si declarar fundada la demanda contra los demandados (...) se infringirían normas de orden constitucional, pues (...) se negaría la propia subsistencia de los padres demandados, lo que implicaría que el rol de solidaridad familiar fuera seriamente lesionado, postergando derechos fundamentales, todo ello en el contexto de que

la demandada (...) ha interpuesto demanda de alimentos contra su hijo (...) y demanda de obligación de dar suma de dinero contra el mismo (...). Por consiguiente, en este caso concreto, los demandados poseen título para poseer, derivado de las razones que se han expuesto en este considerando”.

CAS. 1200-2014, LIMA ESTE:

“Carece de amparo jurídico declarar improcedente la demanda basándose en el haberse tramitado la presente demanda en la vía sumarísima, impidiendo que el tema de fondo sea resuelto con arreglo a ley, toda vez que de conformidad a lo dispuesto por el artículo 585 primer párrafo concordante con el artículo 546 inciso 4 del Código Procesal Civil corresponde tramitarse el proceso de desalojo en la vía sumarísima, infringiéndose por ende el derecho a la Tutela Jurisdiccional Efectiva con sujeción a un debido proceso”.

CAS. 2070-2014, LIMA:

(...) “Una persona tendrá la condición de precaria cuando ocupe un inmueble ajeno, sin pago de renta y sin título para ello o cuando dicho título no genere ningún efecto de protección, para quien no ostente frente al reclamante, por haberse extinguido el mismo”. Que por otro lado el artículo 586 del Código Procesal Civil establece que: “pueden demandar el propietario, el arrendador, el administrador y todo aquel que salvo lo dispuesto en el artículo 598, considere tener derecho a la restitución de un predio. Pueden ser demandados: el arrendatario, el subarrendatario, el precario o cualquier otra persona a quien le es exigible la restitución” (...).

CASACIÓN N° 2424-2011, LIMA:

A través del principio “Iura Novit Curia”, se reconoce al Juez la facultad de subsumir los hechos alegados y probados por las partes dentro del tipo legal pertinente, aún en el supuesto que los justiciables hubieran invocado la aplicabilidad de otras disposiciones; sin embargo el empleo de este principio por

parte del Juez debe operar con prudencia, limitado por el principio de congruencia procesal, es decir, no puede ir más allá del petitorio, ni fundarse la decisión en hechos diversos de los que hayan sido alegados por las partes en el decurso del proceso.

CASACIÓN N° 1838-2014, LIMA:

Que se debe precisar que la posesión precaria es la que se ejerce sin título alguno o cuando el que se tenía ha fenecido. En este sentido, en el Cuarto Pleno Casatorio Civil, Casación 2195-2011-Ucayali, la Corte Suprema de Justicia de la República en el fundamento 59 al referirse a la legitimidad para obrar activa, precisa: "(...) en cuanto al artículo 586 del Código Procesal Civil, que el sujeto que goza de legitimación para obrar activa no solo puede ser el propietario sino también el administrador y todo aquel que considere tener derecho a la restitución de un predio, con lo cual se colige el desalojo por ocupación precaria , no exige de modo alguno que deba ser incoado únicamente por quien ostenta la propiedad del bien, dado que además de este se encuentran legitimados los otros sujetos mencionados, quienes resultan tener calidad para solicitar la entrega en posesión del inmueble, con lo cual cobra fuerza lo dicho respecto al artículo 585, en cuanto a que el término "restitución" se debe entender en un sentido amplio y no restringido. Quedando entendido que la probanza de la legitimidad para obrar activa estará referida al supuesto que alegue la parte actora (propietario, administrador o que idóneamente considere tener derecho a la restitución del bien).

CASACIÓN N° 11642-2015, TACNA:

Sétimo: La parte recurrente, denuncia como causales: a) Infracción Normativa por interpretación errónea del artículo 911, 912 del Código Civil; alega que se ha acreditado la calidad de precaria, sin considerar que la posesión del inmueble se encontró acreditada mediante acta de posesión, por un Juzgado de Paz (...) (Acta que no se considera en lo absoluto en los considerandos), es de dos años anteriores al título de dominio descrita por el Ad-quem; asimismo debe

entenderse que siendo un terreno eriazos, la recurrente es la posesionaria primigenia; (...) expone que las pruebas aportadas por el demandante no han sido señaladas en forma puntual, desde qué fecha tiene la condición de ocupante precaria, así como tampoco el día, mes y año que viene ocupando supuestamente como precaria el inmueble materia de Litis (...) Octavo: Se advierte que en relación a la causal contenida en el literal a), corresponde señalar que, el recurso así sustentado en cuanto a la fundamentación expuesta por el recurrente en su escrito de casación, no puede resultar viable en sede de Casación, ya que de su propio sustento se advierte que lo que en el fondo pretende es un nuevo pronunciamiento en sede casatoria de los hechos establecidos por las instancias de mérito; lo cual no es posible su revisión en esta sede, en tanto que tal pretensión colisionaría frontalmente con la naturaleza y fines del recurso extraordinario de casación.

CASACIÓN N° 3935-2014, LIMA ESTE:

En un proceso sobre desalojo por ocupación precaria la pretensión procesal está dirigida a que el emplazado desocupe el inmueble materia de Litis por carecer de título o porque el que tenía ha fenecido, en consecuencia el accionante debe acreditar ser propietario o por lo menos tener derecho a la restitución del bien, tal como lo establece el artículo 586 del Código Procesal Civil; y por su lado la parte demandada debe acreditar tener título vigente que justifique la posesión que ejerce sobre el bien materia de controversia.

CASACIÓN N° 1009-2014, LIMA NORTE:

No procede declarar la improcedencia de la demanda cuando el demandado afirme haber realizado edificaciones o modificaciones sobre el predio materia de desalojo, sea de buena o mala fe, como ha sucedido en el presente proceso, ya que lo único que debe verificarse es si el demandante tiene derecho o no a disfrutar de la posesión que invoca, dejándose a salvo el derecho del demandado a reclamar en otro proceso lo que considere pertinente

CASACION N° 1310-2016, LIMA:

La esencia de este proceso no consiste en determinar o resolver en definitiva el derecho de propiedad, sino la validez de la restitución o la entrega de la posesión en base a un título legítimo y suficiente que la justifique, frente a la ausencia de título o fenecimiento del que tuvo la parte ocupante; la misma que por su naturaleza, debe ser elemental probanza y dilucidación.

CASACIÓN N° 3417-2015, DEL SANTA:

Los Jueces Superiores al declarar fundada la demanda sostuvieron que el actor es propietario del bien sub Litis, con derecho inscrito en Registros Públicos, siendo de aplicación lo previsto en el artículo 2013 del Código Civil, y si bien el demandado presentó un documento que acreditaría su derecho de posesión sobre el citado inmueble (...) dicho título no ha adquirido fecha cierta, y por lo tanto no puede producir efectos jurídicos válidos para ser considerado un título y acreditar el derecho de posesión del emplazado, conforme a lo indicado en la quinta regla de la Casación 2195-2011/Ucayali (Sentencia vinculante). De lo antes expuesto se advierte que la decisión a la que arriba la Sala Superior se contrapone a los criterios señalados por el IV Pleno Casatorio Civil recaído en la Casación N° 2195-2011/Ucayali, para verificar el derecho del demandado sobre el inmueble, puesto que no solo se puede justificar con la exhibición de documentos que tengan la calidad de fecha cierta, sino con cualquier acto jurídico que lo autorice a ejercer la posesión del bien, lo cual constituye doctrina jurisprudencial establecida como vinculante para los Jueces de la República, de conformidad con lo normado por el artículo 400 del Código Procesal Civil.

III. DOCTRINA:

PROCESOS SUMARÍSIMOS:

El proceso sumarísimo, es un proceso contencioso de duración muy corta con ciertas limitaciones como la presentación de medios probatorios de actuación inmediata para excepciones y defensas previas, y de cuestiones probatorias, o

la improcedencia de la reconvencción, informes sobre hechos, ofrecimiento de pruebas en segunda instancia, modificación y ampliación de demanda y pruebas extemporáneas, tratando de abreviar al máximo el trámite del proceso para resolver.

Este proceso se caracteriza, por la reducción de los plazos procesales y la concentración de audiencias en una sola; en la cual incluso se puede expedir sentencia¹.

MODOS DE ADQUISICIÓN DE LA POSESIÓN:

Los códigos que tienen adherencia a la teoría objetiva de Ihering, establecen que la posesión existe en el momento en que se da la relación de hecho entre el sujeto y el objeto de la posesión (relación real). Esta teoría tuvo gran ingerencia en Código Civil de 1936 (artículo 824) y en el actual de 1984 (artículo 896), no así en el de 1852 (de gran influencia subjetivista). Entonces ¿cómo se adquiere la posesión?, la respuesta está en el artículo 900, cuando señala que se adquiere por tradición, salvo los casos de adquisición originaria establecida por ley. Esta disposición reproduce la del numeral 843 del Código de 1936, al señalar que existen dos modos de adquirir la posesión: 1.- La adquisición originaria, mediante la aprehensión del bien objeto de la posesión; y 2-. La adquisición derivada o también llamada la traditio a título derivativo; Sin embargo el numeral 904 del C.C actual, es deficiente al no regular los casos de adquisición originaria, limitándose solo a mencionar el concepto de “casos”. No existe una norma taxativa al respecto.

La Adquisición Originaria:

Llamada también adquisición unilateral de la posesión. Es la obtención de la posesión del bien tomándolo directamente por aprehensión u ocupación. Es la adquisición que opera por acto voluntario, que se realiza cuando el adquirente toma una cosa sin consentimiento.

¹ HINOSTROZA MINGUEZ, Alberto. (2002). “Procesos Sumarísimos”. Gaceta Jurídica. Lima, p. 13

Esta clase de adquisición posesoria es con la sola decisión voluntaria del adquirente, por ello se dice, que esta adquisición se hace tangible en un acto jurídico o negocio jurídico de carácter unilateral y real.

La Adquisición Derivada:

Esta clase de adquisición de los bienes existe en todos los casos en que la posesión del adquirente se funda en la posesión ejercitada por un anterior poseedor de un bien determinado, quien se denomina causante o transmitente (tradens) y que necesariamente implica una relación jurídica con un nuevo poseedor llamado adquirente (accipiens). Esta adquisición puede nacer de actos inter vivos o mortis causa. Es entre vivos cuando la posesión es transmitida de un poseedor vivo a otro. La otra transmisión se presenta cuando la posesión se transmite de una persona que murió a otra que está viva. Aquí estamos ante la sucesión por causa de muerte o sucesión hereditaria².

TEORÍAS QUE FUNDAMENTAN EL DERECHO DE PROPIEDAD

La propiedad en el concepto de poder jurídico, crea una relación jurídico-real con la categoría de derecho-deber, la que a su vez implica que sea ejercida en armonía con el interés social, dentro de los límites que la ley señala. Sin embargo, pese a la abundante doctrina y positividad constitucional y legal sobre como instituir los fundamentos de la propiedad al servicio de todos, hay que seguir buscándolos si queremos una civilización sin pobres.

Para explicar los fundamentos del derecho de propiedad existen teorías como:

Teoría del Trabajo.- Plantea que la fuente de la propiedad es el trabajo. El hombre con su capacidad creadora es capaz de transformar la naturaleza con el propósito de acrecentar su utilidad. El resultado o producto generado por el trabajo debe ser destinado a quien lo ha realizado.

Teoría de la Convención Social.- Para este planteamiento teórico la ocupación ni el trabajo tienen suficiente argumento para fundamentar el derecho de propiedad, por cuanto no generan la obligación en los demás individuos, para

² GONZALEZ LINARES, Nerio (2007). "Derecho Civil Patrimonial". Palestra Editores, Lima, p. 198.

respetar el derecho de propiedad. Esta teoría explica que la obligación se genera de un consentimiento recíproco o convencional.

Teoría de la Ocupación.- Según esta teoría se dice que en un momento dado de la historia los bienes fueron comunes, que las personas podían ejercer la aprehensión o la ocupación de las cosas con el propósito de satisfacer sus necesidades; consiguientemente este hecho las convertía en propietarias.

Teoría de la ley.- El derecho de propiedad solo es generado o creado por la ley. Se sostiene que la ley puede constituir o fundamentar la propiedad, disponiendo la renuncia y otorgando un título de goce a uno solo.

Teoría de la Función Social.- La revolución francesa jurídicamente instituyó la propiedad liberal, la que ha sido plasmada en el Code Civil de 1804, restaurando la propiedad romana (dominium). Esta teoría ve en la propiedad no solo derechos sino deberes de parte del titular o propietario. El deber que nace de la propiedad está vinculado con la persona del propietario, quien es el que ejerce todos los derechos que le asigna la ley, y la norma jurídica también le crea deberes para que en el uso o la explotación del bien, participe la sociedad.

SUJETO DEL DERECHO DE PROPIEDAD:

Según el Diccionario de la Real Academia de la Lengua Española, en una de sus acepciones es la persona innominada; en Derecho es utilizada como sinónimo de persona, conviniendo distinguir la expresión "Sujeto de derecho" de aquella otra de persona, ello obedece a la necesidad de aprehender con mayor precisión posible, una completa realidad que hasta hace poco no había sido tenida en cuenta, en su amplia dimensión por la doctrina civilista. En materia de Derechos reales, tenemos como sujetos de derecho de propiedad a las personas naturales o individuales y a las personas jurídicas o colectivas quienes pueden asumir la titularidad o la calidad de propietarios de los bienes de naturaleza estrictamente real sobre bienes propios y desde luego sobre los bienes extracorporales.

Todo sujeto tiene la potestad subjetiva de ser titular de derechos y obligaciones, por consiguiente, para ser titular del derecho de propiedad en la adquisición de modo originario o derivado³.

COSAS Y BIENES:

Cosa en sentido lato, amplio, es todo lo que tiene entidad corporal, o espiritual o artificial, real o abstracta y que tiene existencia. Cosa es todo lo que está en nuestro mundo exterior, en la naturaleza, exceptuando a las personas. Se trata de seres de los tres reinos de la naturaleza: animal, vegetal y mineral y todo aquello que es producto del trabajo del hombre.

Cosa jurídicamente es todo aquello que es apropiable y que es útil. Antes cosa y bien eran vocablos sinónimos pero hoy hay diferencia conceptual.

Bienes son los objetos o cosas corporales o incorporales susceptibles de tener un valor y que pueden ser de apropiación o de derechos. Por su parte, los derechos son bienes incorporales.

En tal virtud, entre otros, se considera bien: el dinero, las mercancías, los predios, ganado, máquinas; luego el derecho de propiedad sobre una obra artística, literaria, científica, producto de la imaginación humana (propiedad intelectual, industrial, patentes, invención)

El vocablo cosa ha quedado para designar toda clase de objetos corporales, percibibles por los sentidos, en cambio el bien además de comprender estas mismas cosas corporales abarca los derechos sobre aquellas que ya son incorporales.

DIFERENCIA ENTRE LA POSESIÓN Y LA PROPIEDAD:

Mientras la propiedad es un derecho, la posesión se considera como un hecho. No todo poseedor es propietario, pero civilmente sí todo propietario se considera

³ GONZALEZ LINARES, Nerio (2007). "Derecho Civil Patrimonial". Palestra Editores. Lima, pp. 276, 279

poseedor, por lo menos poseedor mediato, aunque no siempre inmediato (esto último ocurre cuando el propietario está en contacto directo con el bien).

No siempre el propietario o dueño disfruta del bien o bienes de los cuales es titular; no siempre los explota o los trabaja, sino que otras veces un tercero, o sea otro sujeto, asume la posesión directa o explotación económica del bien del propietario. Puede que el poseedor directo del bien lo haya tomado por decisión propia o por voluntaria transferencia de la posesión, concedida por el propietario, como ocurre con el arrendamiento, el comodato, la anticresis, el usufructo o el depósito.

Como otra diferencia se tiene que para ser calificada una persona como propietaria debe tener un título legal de su derecho de dominio. Así, se puede ser propietario a título de herencia, a título de compra venta, o a título de donación, de legado o de adjudicación en pago.

El propietario puede en uso de sus facultades que la ley le concede, gravar y enajenar el bien, facultad que le está permitida al poseedor que no es propietario.

La posesión y la propiedad se confunden cuando el mismo propietario del bien es al mismo tiempo su poseedor inmediato. La propiedad es el derecho de una persona natural o jurídica sobre un bien o conjunto de bienes y que conlleva una suma de facultades o poderes reconocidos por la ley, mientras que la posesión hay que verla como un hecho consistente en el poder que se ejerce sobre el bien o bienes detentados en forma tal que ese poseedor se conduce como si fuera el propietario, ejerciendo algunas de las facultades que la ley concede al propietario; sin embargo el poseedor carece de derecho o sea carece de un título legal que le permita o autorice a enajenar ese bien, si siquiera a gravarlo⁴.

EL DERECHO DE POSESIÓN

Según la definición del artículo 896 del Código Civil: *“la posesión es el ejercicio de hecho de uno o más poderes inherentes a la propiedad”*.

⁴ PALACIO PIMENTEL, H. Gustavo (1985),. “Manual de Derecho civil”. Talleres Gráficos Ojeda. Lima, p. 307.

A este derecho real se le puede atribuir facultades de uso y disfrute, y excepcionalmente la facultad de disposición a través de las *adquisiciones a non domino*, siendo la reivindicación exclusiva del derecho de propiedad.

El uso y el disfrute de un bien determinado permite a un sujeto de derecho no solo la utilización en favor propio de dicho bien, sino además el aprovechamiento económico del mismo a través de sus frutos.

LA POSESION PRECARIA

El artículo 911 del Código Civil prescribe a la letra: "*la posesión precaria es la que se ejerce sin título alguno o cuando el que se tenía ha fenecido*".

Este artículo contiene dos supuestos:

- a. *Ausencia de título*. Cuando el poseedor que entró de hecho en la posesión, no posee título alguno, ejemplo, el que ingresa de manera clandestina en el bien, el usurpador, el ladrón, etc.
- b. *Título fenecido*. Este fenece por mandato judicial, disposición de la ley, cumplimiento de plazo o condición resolutoria, mutuo disenso, resolución, rescisión, revocación, etc. En suma, el título queda extinguido. Ineficacia estructural o funcional del acto jurídico por el cual se cedió la posesión del bien.

Una persona puede poseer un bien como propietario, como poseedor mediato o inmediato, como mero tenedor, como ocupante precario.

La jurisprudencia ha establecido que es precario tanto el que ejerce la posesión sin título, o sea con ausencia absoluta que permita advertir que se le haya concedido la custodia, uso o disfrute del bien, o cuando el título que tenía ha fenecido, es decir, el poseedor inmediato no restituye el bien a su concedente una vez extinguido el título.

El código argentino, en su artículo 2364, establece que la posesión precaria es viciosa cuando siendo precaria se "*tuviese por un abuso de confianza*". Al respecto, Musto dice que la posesión es precaria "cuando se tiene por un título que produzca una obligación de devolver la cosa en el momento que lo requiera el dueño. Si se produce este requerimiento, y el precarista (que puede ser como tal legítimo) pretende continuar con su posesión y la continua en los hechos, con

actos exteriores que importan una verdadera intervención de su título, entonces la posesión tiene el vicio de precario, que el Código llama "abuso de confianza".

Para Savigny, los elementos de la posesión son el *animus* y el *dominus*. En cambio para la teoría objetiva de Ihering, la posesión es un poder de hecho, no requiriéndose del *animus*.

A esta teoría subjetiva, se adhiere el Derecho francés, pues Planiol y Ripert sostienen que quien posee un bien como precario, por faltarle el *animus* (intención de poseer para sí), no ejerce la verdadera posesión, por lo que el Derecho no le concede acciones posesorias y no produce la usucapión. Esto debido a que en el Derecho francés "el concepto de precario está referido a un contrato celebrado con el propietario, en virtud del cual conduce el bien a título gratuito, sin *animus domini* y reconociendo el derecho de propiedad de quien le entregó el bien".

En la concepción de precario del Derecho romano, de la teoría de Savigny y del derecho francés, se ubica, como un caso excepcional, la figura conocida hasta ahora como *comodato precario* regulada en el art. 1737 de nuestro Código civil vigente que establece que cuando no se ha determinado la duración del contrato de comodato, el comodatario está obligado a restituir el bien cuando el comodante lo solicite, es decir, el comodatario tiene una posesión inestable (precaria) puesto que el comodante puede pedir la devolución del bien en cualquier momento (la posesión del comodatario es revocable por la sola decisión del comodante).

Para el Derecho peruano, que sigue la teoría objetiva de la posesión, *precario* es el poseedor que conforme al art. 896 ejerce de *hecho* uno o más poderes inherentes a la propiedad, enumerados en el art. 923, de manera que al tiempo de interposición de la demanda no cuenta con título alguno o el que tenía ha fenecido (art. 911).⁵

⁵ Información extraída de INTERNET el 20 de setiembre de 2020, de la página web: https://www.etorresvasquez.com.pe/pocesion_precaria.html

LA POSESIÓN Y EL PROCESO DE DESALOJO:

MEJORADA CHAUCA señala: “(...) la posesión es el ejercicio de hecho de uno o más poderes inherentes a la propiedad. Los atributos típicos de la propiedad son el uso, disfrute, disposición y reivindicación (artículo 923 del Código Civil). Habrá posesión cualquiera sea la conducta sobre el bien, en tanto responda al ejercicio de algún atributo del dominio. De ahí que la posesión no solo se genera para quien actúa como dueño, sino para cualquiera que realiza la explotación o goce del bien. Se trata de un derecho real autónomo (...) que nace por la mera conducta de la persona sobre la cosa, sin importar si tiene derecho o no sobre ella”⁶

Por su parte CARRANZA ALVAREZ Y CACHO VASQUEZ, señalan, “El Código Civil contempla un sistema doble respecto a la defensa de la posesión: i) la defensa privada o extrajudicial prevista en el artículo 920 del Código Civil, por la cual el poseedor está facultado para repeler la fuerza que se emplee contra él y recobrar directamente el bien si fuese desposeído; y ii) la defensa judicial conforme al artículo 921 del citado cuerpo de leyes, mediante acciones posesorias y los interdictos”⁷

Requisitos para que proceda la acción:

1. Que el demandante acredite su derecho, ejemplo: si es el propietario del bien debe acreditar su derecho de propiedad; y
2. Que el demandado posea sin título (precario originario) o con título fenecido (precario derivado). Cuando la calidad de precario es derivada, se debe acreditar la existencia del título y el hecho extintivo del mismo.

Bienes sobre los cuales procede el desalojo

⁶MEJORADA M. “La amplitud del precario”, en: Gaceta Civil & Procesal Civil N° 03, Gaceta Jurídica, Lima, 2013, pag. 15.

⁷ CARRANZA C, Y CACHO, G., “Mecanismos protectorios de la posesión”, en: Gaceta Civil & Procesal Civil N° 12, Gaceta Jurídica, Lima 2014, pag. 103.

El proceso de desalojo está referido a la restitución de predios urbanos o rústicos conforme al artículo 585 del Código Procesal Civil, a su dueño o a su poseedor mediato.

Juez competente

Es competente el juez civil del domicilio del demandado o el juez del lugar donde se encuentra el bien, a elección del demandante, según los artículos 24.1 y 547 del Código Procesal Civil.

Sujeto activo

Según el artículo 586 del Código Procesal Civil, pueden demandar el desalojo: el propietario, el arrendador, el administrador y todo aquel que considere tener derecho a la restitución de un predio.

Entre los que tienen derecho a la restitución de un predio figuran:

1. El propietario y todo aquel con derecho a que se le reponga en la posesión, cuando el poseedor actual *carece* de título para poseer. Ejemplo, el propietario, el administrador, puede demandar el desalojo contra el poseedor de hecho o clandestino;
2. El poseedor mediato (arrendador, administrador, comodante, etc.) cuando ha *fenecido* el título del poseedor inmediato.

Es poseedor inmediato el que tiene el bien temporalmente en virtud de un título como es, por ejemplo, el contrato de comodato, depósito, arrendamiento. Corresponde la posesión mediata a quien confirió el título. Cuando el título se extingue por nulidad, resolución, rescisión, revocación, etc. y el poseedor inmediato no devuelve el bien deviene en precario, pudiendo el poseedor mediato demandar el desalojo para obtener la restitución del predio.

Sujeto pasivo

Según el artículo 586 del Código Procesal Civil, pueden ser demandados:

- 1) El arrendatario
- 2) El subarrendatario
- 3) El que tiene la posesión sin título (precario);

- 4) Cualquier otra persona a quien le es exigible la restitución (usufructuario, usuario, comodatario, arrendatario, etc.)

DERECHO DE IMPUGNACIÓN: RECURSO DE APELACIÓN Y CASACIÓN

TÁVARA CÓRDOVA señala: “La pluralidad de instancias se relaciona con el derecho a impugnar que a su vez se encuentra dentro del derecho a la tutela jurisdiccional efectiva. Ciertamente el derecho a impugnar no implica que el justiciable tiene derecho a impugnar toda resolución indefinidamente: dicho derecho resulta ser una garantía procesal que exige, cuando menos, una segunda decisión sobre los actos jurisdiccionales pasibles de ser impugnados. De ahí que es importante que el sistema impugnatorio contenido en un ordenamiento procesal brinde las garantías necesarias para que los litigantes puedan satisfacer su necesidad de obtener una nueva decisión, sin descuidar, la eficacia del proceso en cuanto a la duración razonable de este”⁸

IV. SÍNTESIS ANALÍTICA DEL TRÁMITE PROCESAL:

El señor Renán Eliseo Cabrejos Ramos interpuso demanda de desalojo por ocupante precario contra Telmo José Vilchez Solano solicitando que desocupara y entregara el inmueble sito Calle Chiclayo N° 520, Edificio “A”, Dpto. 205, Residencial Las Mercedes – Ica, con expresa condena de costas y costos.

Sustentó su pretensión alegando ser propietario del inmueble conforme al contrato de promesa de venta de fecha 27 de enero de 2010, debidamente legalizado ante Notario Público. Asimismo, refirió que en el contrato de arrendamiento celebrado con el demandado se plasmó que el demandante actuaba en representación de Daniel Humberto Zamora Quijano y esposa pues estas personas fueron inicialmente beneficiadas con el sorteo de dicha propiedad ante el Fondo de Vivienda policial FOVIPOL. Dicho contrato tenía vigencia desde el 01 de enero de 2013 hasta el 01 de enero de 2014 y durante los meses de enero a mayo el demandado pagó en forma puntual, sin embargo

⁸ TAVARA, F, Los recursos procesales civiles, Gaceta Jurídica, Lima 2009, pag. 11.

desde junio dejó de pagar, lo cual motivó el requerimiento verbal y reiterado del pago y en octubre de 2013 la emisión de una carta vía notarial solicitando el pago de S/. 2,500.00 por merced conductiva y la desocupación del inmueble.

Posteriormente, el demandado voluntariamente redactó dos documentos comprometiéndose a desocupar el bien inmueble pero nunca cumplió, y con fecha 24 de diciembre de 2013 el demandado remitió una carta vía notarial al demandante señalando que conforme al contrato suscrito él no estaba obligado a cancelar la merced conductiva, pues no se le había entregado la copia del contrato de arrendamiento, lo cual resultaba falso pues se le había entregado desde el principio de dicha relación jurídica.

Con fecha 11 de enero el demandante cursó carta vía notarial al demandado comunicándole que el contrato se había extinguido, otorgándole 48 horas para desocupar el bien y pagar la suma adeudada, no recibiendo respuesta alguna, encontrándose por tanto en la condición de precario. Además de la merced conductiva el arrendatario también adeudaba una suma dineraria por concepto de servicios, evidenciando su mala fe, a lo que se suma una denuncia por violación de domicilio efectuada por la cónyuge del arrendatario ante el Ministerio Público.

El Juez admitió a trámite la demanda corriendo traslado al demandado quien dentro del plazo contestó la misma negándola y contradiciéndola en todos sus extremos, alegando que el demandante no era propietario del bien, sino era el Fondo de Vivienda Policial FOVIPOL, que se prometía adjudicar el inmueble a favor de Daniel Zamora Quijano y esposa y respecto a ello el accionante y su esposa habían aceptado la promesa de venta del adjudicatario y se obligaron a comprar el inmueble por un precio que no se había cancelado, conforme constaba en el contrato de promesa de venta ofrecido como medio de prueba, resultando ilegítima su pretensión.

Adicionalmente, señaló que el contrato de arrendamiento nació muerto pues el demandante nunca fue propietario, por lo que solicitó declarar infundada la demanda y que resultaba ilógico solicitar la desocupación del bien sino tenía legitimidad para ello por no ser propietario y que le había solicitado vía carta

notarial le haga llegar el contrato de arrendamiento y el poder para representar a los propietarios pues suponía que había algo irregular en la contratación.

En la audiencia única realizada el 09 de octubre de 2014 con la presencia de ambas partes, el Juez declaró saneado el proceso y al no haberse deducido excepciones ni defensas previas, concurriendo los presupuestos procesales y las condiciones de la acción declaró la existencia de una relación jurídica procesal válida entre las partes.

Seguidamente, fijó los puntos controvertidos y admitió todas las pruebas presentadas por el demandante y demandado, rechazando únicamente los que pretendían probar que el demandante no era propietario del bien, pues ello no era materia de pronunciamiento en este tipo de proceso.

Luego, tomó la declaración de parte del demandado difiriendo el mérito de las pruebas documentales para la sentencia, y prosiguió con la declaración del demandado conforme al pliego de preguntas formulada por la parte demandante y luego de los informes orales de los abogados el Juez comunicó a los presentes que la causa quedaba expedita para resolver.

El Juez declaró fundada la demanda ordenando entregar el inmueble en el plazo de seis días.

Contra dicho fallo el demandado interpuso recurso de apelación señalando que el demandante no había acreditado su derecho de propiedad sobre el bien y por tanto no tenía legitimidad pues el propietario seguía siendo el Fondo de Vivienda Policial – FOVIPOL.

Dicho recurso impugnatorio fue concedido con efecto suspensivo elevándose los actuados a la Instancia Superior, siendo que la Segunda Sala Civil de Ica confirmó la sentencia de primera instancia que declaró fundada la demanda.

No conforme con ello, el demandado interpuso recurso extraordinario de casación alegando interpretación errónea del artículo 386° del Código Civil y en la falta de motivación de la resolución recurrida.

Frente a esto la Sala Civil Transitoria de la Corte Suprema falló declarando improcedente el recurso presentado al no advertir infracciones normativas en la emisión de la sentencia de vista.

V. OPINIÓN ANALÍTICA

Mi opinión del caso en análisis es que el demandante desde el principio acreditó su legitimidad para interponer la demanda en tanto según nuestra normativa vigente, no solo el propietario está legitimado para accionar sino también cualquier otro que tenga derecho de posesión estando en este caso acreditado con el contrato de promesa de compra venta suscrito con los adjudicatarios del bien inmueble, teniendo por tanto la titularidad que le permitió celebrar el contrato de arrendamiento con el demandado.

Que los argumentos del demandado han resultado gaseosos e inconsistentes pues solo apuntaban a señalar que el demandante no era propietario, estando por demás probada su precariedad respecto a la posesión del inmueble, razón por la cual tanto las dos instancias como la Sala Suprema se inclinaron por convalidar, en el caso de las dos primeras el derecho del demandante de exigir la restitución del bien y en el caso de la Sala Suprema, desestimando el recurso extraordinario de casación al corroborar que la sentencia de vista se había otorgado sin infracción alguna a la normativa vigente, ni a las normas que garantizan un debido proceso.

Estoy conforme con el fallo emitido por el Juez, la Sala Superior y evidentemente con la de la Sala Suprema y creo que en este caso particular ha primado la congruencia en los fallos y la interpretación correcta de las normas aplicables.

VI.- CONCLUSIONES

- En el caso particular en el caso por desalojo esta regulado como un proceso sumarísimo, ya conlleva a contraer las etapas de un proceso común.
- Que la sentencia dictada por la Sala Superior que resuelve la apelación presentada por el demandado, se complementaba en lo que suscribe en la segunda disposición complementaria y final del Código Procesal Penal
- Que el objetivo del proceso de desalojo es restituir el bien inmueble al propiedad por derecho, ya que se pudo determinar que hay un contrato de compra y venta existencial.
- Se Concluye que los contrato de arrendamiento consideraba la existencia de la carta poder otorgada por los poderdantes, en cuanto esto se puede corroborar con la suscripción de ambas partes en lo acordado en mencionado contrato.
- El contrato de arrendamiento es un contrato bilateral que en este caso es el acto jurídico que ha dado origen al proceso judicial materia de estudio, en virtud al incumplimiento de las obligaciones de pago plasmadas en el mismo que corresponden al arrendatario.
- El proceso de desalojo tiene por la finalidad la restitución del derecho de posesión sobre el bien a quien tenga legitimidad para ello, por tal motivo la norma no limita este derecho al propietario, sino que también legitima al arrendador, al administrador y a cualquier persona que tenga derecho de propiedad sobre el bien, como en este caso tenía el demandante, quien en virtud al contrato suscrito con los anteriores propietarios adquirió de manera legítima el derecho de posesión sobre dicho inmueble.
- El argumento del demandado para desconocer la legitimidad del demandante no tenía sustento alguno, menos aún para alegar que por no ser propietario incumplió con la obligación de pago pactada en el contrato de arrendamiento.
- En el presente caso se resolvió conforme a derecho con lo cual se reconoció el derecho de posesión del demandante, disponiéndose el desalojo del ocupante precario del bien en el plazo previsto en la sentencia.

VII.- RECOMENDACIONES

- Es importante tener como referencias lo señalado por los juristas en la doctrina así como los fundamentos señalados por los magistrados en las diversas jurisprudencias que señalan al momento de resolver un desalojo por ocupante precario
- Sugiero que todos los Organos Jurisdiccionales deben mantener los mismos criterios en la CASACION N° 1310-2016, LIMA, sobre la esencia de este proceso no consiste en determinar o resolver en definitiva el derecho de propiedad, sino la validez de la restitución o la entrega de la posesión en base a un título legítimo y suficiente que la justifique, frente a la ausencia de título o fenecimiento del que tuvo la parte ocupante; la misma que por su naturaleza, debe ser elemental probanza y dilucidación.
- En cada vía procedimental reguladas por nuestro Código Procesal Civil vigente, tiene como objetivo, solucionar conflictos de intereses de carácter civil entre las partes involucradas, considerando que cada proceso debe contener las características el cual se llevara el proceso contencioso o no.
- Sería recomendable que los magistrados apliquen sanciones a quienes temerariamente afirman hechos que o se ajustan a la verdad causando dilación en el proceso y perjuicio a la parte que legítimamente tiene el derecho a que se le restituya la posesión del bien.
- Los procesos de desalojo por ocupante precario que devienen del incumplimiento de las obligaciones de un contrato de arrendamiento que conforme a la normativa vigente pueden tramitarse por la vía notarial, deberían admitir los contratos con firmas legalizadas y no solo por Escritura Pública o formatos inscribibles, a fin de descongestionar los Despachos judiciales.

REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

- 1.- Hinostrroza Minguez, Alberto (2002) "Procesos Sumarísimos". Gaceta Jurídica, Lima.
- 2.- Gonzales Linares, Nerio (2007) "Derecho Civil Patrimonial". Palestra Editores, Lima.
- 3.- Távara F. (2009). "Los Recursos Procesales Civiles". Gacera Jurídica. Lima
- 4.- Mejorada Martín (2013). "La Amplitud del Precario". Gaceta Civil & Procesal Civil N° 03. Gaceta Jurídica.
- 5.- Carranza C. y Cacho G. (2014). "Mecanismos Protectores de la Posesión". Gaceta Civil & Procesal Civil N° 12. Gaceta Jurídica, Lima.
- 6.- Código Procesal Civil (2019), Jurista Editores, Lima
- 7.- Palacio Pimentel, H. Gustavo (1985). "Manual de Derecho Civil". Talleres Gráficos Ojeda, Lima.
- 8.- Información extraída de INTERNET el 20 de setiembre de 2020, de la página web:
https://www.etorresvasquez.com.pe/pocesion_precaria.html