



**UNIVERSIDAD ALAS PERUANAS  
FACULTAD DE DERECHO Y CIENCIAS POLÍTICAS  
ESCUELA PROFESIONAL DE DERECHO**

**TEMA DE DERECHO CIVIL:  
“DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA”**

**TRABAJO DE SUFICIENCIA PROFESIONAL PARA OPTAR EL  
TÍTULO PROFESIONAL DE ABOGADA**

PRESENTADO POR  
BACHILLER ALLISON FIORELLA FALCON ORIBURU  
<https://orcid.org/0000-0002-7393-5232>

**ASESOR:**

DRA. HADA CONSUELO SIFUENTES MINAYA DE CASTILLO  
<https://orcid.org/000-0001-6521-1819>

**LIMA-PERU  
2022**

## INDICE

### I. CARATULA

### II. TEMA Y TITULO. - Materia a desarrollar: CIVIL

Expediente: 00262-2011-0-1803-JM-CI-02

Órgano Jurisdiccional en primera instancia:

2° Juzgado Mixto de San Juan de Lurigancho

**III. FUNDAMENTACION.** – El presente trabajo en materia civil, es un proceso sumarísimo, con la sumilla denominada: demanda de desalojo por ocupante precario, el cual tiene como objetivo la restitución del bien inmueble al demandante Leoncio Azañero Abanto, quien interpone la demanda contra la señora Nancy Anabela Eguíluz Valdivia y el señor Hernán Eguíluz Valdivia ( *artículo I del título preliminar del código procesal civil, derecho a la tutela jurisdiccional efectiva*) fijándose los puntos controvertidos en: 1) Determinar la propiedad del inmueble de la parte demandante. 2) Determinar la ocupación precaria de la parte demandada y si se encuentra en la obligación de desocupar y restituirlo al demandante. Mediante Resolución N.º Diez de fecha 17ENERO2013, el 2º Juzgado Mixto de San Juan de Lurigancho emitió la Sentencia declarando FUNDADA la demanda interpuesta por el señor LEONCIO AZAÑERO ABANTO, señalando que el demandado acredita que tiene condición de actual propietario del cien por ciento respecto del bien inmueble materia de litis ubicado en el lote 33 de la MZ. Q-II Asociación pro Vivienda Inca Manco Cápac segunda Etapa Distrito de San Juan de Lurigancho. La señora NANCY ANABELA EGUILUZ VALDIVIA (demandada) mediante escrito de fecha 05FEB2013 interpone RECURSO DE APELACIÓN contra la SENTENCIA (Resolución N.º Diez de fecha 17ENERO2013), quien en su fundamentación se respalda sobre la prueba fehaciente de haber contraído matrimonio con el primer dueño del bien inmueble en la fecha 15 de enero del 2001, porque el bien inmueble forma parte de la sociedad de gananciales, y por ello según el artículo 723º del código civil, señala que la legítima es parte de la herencia de al que no puede disponer libremente el testador cuando tiene herederos forzosos, en

esta caso la heredera forzosa es la cónyuge y reseña que para disponer de los bienes se requiere la intervención del marido y la mujer. Por ello es que en el presente caso la señora NANCY ANABELA EGUILUZ VALDIVIA gana el proceso y no es declarada Ocupante precario, porque, tal y como se indica en la sentencia de primera instancia en la fundamentación numeral Quinto, la precariedad no se determina únicamente por la falta de un título de propiedad o de arrendatario, si no que para ser considerado como tal debe darse la ausencia absoluta de CULQUIER CIRCUNSTANCIA QUE JUSTIFIQUE EL USO.

**IV. OBJETIVOS.** - Inicialmente el presente trabajo tiene como objetivo, lograr un profundo análisis, sobre la problemática que se discute en el expediente N° 00262-2011-0-1803-JM-CI-02, y con ello posteriormente convencer a los miembros del jurado calificador de mi posición a favor de cómo se fue desarrollando y de cómo se hubo dando las sentencias. Es así que en lo personal me atrapo mucho el tema en discusión, por ser una problemática frecuente en nuestro país.

No me encuentro a favor de la sentencia de primera instancia, en la que se indica Fundada la demanda interpuesta por el señor Leoncio Azañero Abanto , contra la señora Nancy Eguíluz Valdivia , ambos cumplen el requisito de la Interés para obrar, por ser competentes, según lo estipulado en el artículo VI del título preliminar, de nuestro código sustantivo, y es así que en la sentencia el juez no hace la debida valoración de los medio presentación por la parte demandante, quien justifica su posesión en el bien inmueble, atreves de un acta de matrimonio, indicando que en donde ella vive en ese entonces, es su vivienda conyugal, así mismo presenta un escrito por parte de la comisaria , en la que se puso a consecuencia de una abandono de hogar injustificado, para luego demostrar que el acto jurídico de anticipo de legitima juntamente con el contrato de compra y venta, son únicamente actos exasperados por parte de su actual esposo el señor José Izquierdo Fernández y su hijo extramatrimonial José Antonio Izquierdo Cieza; la demandante presento su recurso de apelación , siendo admitida y expidiendo la Resolución N° Cinco del 23 de agosto del 2013 *Resuelve:*

Revocar las sentencia contenida en la Resolución N° Diez, bajo el sustento, que antes juzgador no ha tendido en consideración que el titulo que desvirtúa su precariedad se sustenta en que es esposa del propietario real, además lo que en una jurisprudencia se ha establecido CAS. N°2428-2001 *“En los procesos que versan sobre desalojo por ocupación precaria es sujeto activo de la relación jurídico procesal 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 se encontrara en la obligación de acreditar la propiedad del bien, mientras que el demandado se encontrara en la obligación de demostrar que posee en merito a un título que permita advertir la legitimidad de su posesión”.*

Prosiguiendo con el proceso el demandante, el señor Leoncio Azañero Abanto, interpone el recurso de Casación, indicando que la antes Sentencia le causa grave agravio al pretender desconocer mi legítimo derecho de propiedad y a calificar como bien social el inmueble de su propiedad, así mismo se interpone el recurso de casación por infracción de normas de derecho material, las mismas que inciden directamente en la decisión impugnad. Por lo que la Corte Suprema de Justicia de la Republica Sala Civil Transitoria, emitió la CASACION N°33-2014 declararon Infundado el recurso de Casación interpuesto por Leoncio Azañero Abanto, el cual en mi opinión me parece justa, porque todo el proceso a raíz de la iniciación los actos jurídicos me dieron aun existiendo la sociedad de gananciales, por lo que el bien sub litis también se presume social.

## V. INDICADORES DEL LOGO DE LOS OBJETIVOS

Principio del Debido proceso	Principio de Legalidad	Principio a la motivación de las resoluciones judiciales
<b>INTENCIONES</b>	<b>CONCRECIONES</b>	<b>EVIDENCIAS</b>
Aníbal Quiroga define al Principio del Debido Proceso Legal como la institución del	El principio de legalidad es, sin lugar a dudas, el principio más importante del derecho, puesto	Se refiere, básicamente, al mínimo de motivación exigible atendiendo a las razones de

<p>Derecho Constitucional Procesal que “identifica los principios y presupuestos procesales mínimos que debe reunir todo proceso judicial jurisdiccional para asegurar al justiciable la certeza, justicia y legitimidad de resultado” (Citado por Enrique Bernalés B, O. Cit., Pág. 556).</p>	<p>Que establece que todas las autoridades que componen el Estado deben actuar con respeto a la Constitución, la ley y al derecho, dentro de las facultades que le son atribuidas y de acuerdo con los fines para los que fueron conferidas dichas facultades</p>	<p>hecho o de derecho indispensables para asumir que la decisión está debidamente motivada. La motivación de las resoluciones judiciales constituye un deber jurídico, instituido por la norma jurídica de máxima jerarquía en el ordenamiento jurídico nacional.</p>
<p>Art. 2 .2 A la igualdad ante la ley – C.P. P</p>	<p>El principio de legalidad en materia sancionatoria impide que se pueda atribuir la comisión de una falta si ésta no está previamente determinada en la ley</p>	<p>Su finalidad es servir como una de las "garantías de la administración de justicia". De modo que, concretizada que fuere el supuesto de tener que expedir una resolución judicial, el Juez que la debe expedir asume, ipso jure, el deber de motivarla adecuadamente. (SENTENCIA, RESOLUCION N°10 17ENERO2013, EXP:00262-2011)</p>
<p>Art. 2.5.- A solicitar sin expresión de causa la información que requiera y a recibirla de cualquier entidad pública, en el plazo legal, con el costo que suponga el pedido. C.P.P</p>	<p>También prohíbe que se pueda aplicar una sanción si ésta no está también determinada por la ley. Como lo ha expresado este Tribunal (Caso de la Legislación Antiterrorista, Exp. N° 01O-2002-AlffC)</p>	<p>La motivación es consustancial a la necesidad de procurar siempre una consciente y eficiente realización jurisdiccional del Derecho en cada caso concreto. (SENTENCIA DE LA CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA SALA MIXTA DESCENTRALIZADA TRANSITORIA DE SAN JUNA DE LURIGANCHO RESOLUCION N°5 27AGOSTO2013)</p>

<p>Art.139. 3. La observancia del debido proceso y la tutela jurisdiccional. Ninguna persona puede ser desviada de la jurisdicción predeterminada por la ley, ni sometida a procedimiento distinto de los previamente establecidos, ni juzgada por órganos jurisdiccionales de excepción ni por comisiones especiales creadas al efecto, cualquiera sea su denominación. - C.P. P</p>	<p>El principio impone tres exigencias: la existencia de una ley (lex scripta), que la ley sea anterior al hecho sancionado (lex praevia), y que la ley describa un supuesto de hecho estrictamente determinado (lex certa).</p>	<p>Desde el punto de vista de la conciencia jurídica, considero que la exigencia de la motivación de las resoluciones judiciales trasciende el marco normativo de un determinado Estado; puesto que, cualquier habitante de cualquier Estado siente la necesidad de que las decisiones de sus jueces se sustenten en una adecuada fundamentación, en una razonada explicación del por qué y del para qué de la decisión. Esa exigencia y su concretización permiten evitar la arbitrariedad judicial.</p>
<p>Art. 1.- Derecho a la tutela jurisdiccional efectiva- Título Preliminar</p>	<p>Garantizado por el ordinal «d» del inciso 24) del artículo 2 de la Constitución, se satisface cuando se cumple la previsión de las infracciones y sanciones en la ley. El segundo, en cambio, enunciado en el artículo 139.3, referido al aspecto puramente procesal, garantiza a toda persona el estricto respeto de los procedimientos previamente establecidos, al prohibir que ésta sea desviada de la jurisdicción predeterminada, sometida a procedimiento distinto o juzgada por órganos jurisdiccionales de excepción o por comisiones especiales.</p>	<p>La conducta objeto del deber jurídico de motivar consiste en el acto de concretizar por el juez la fundamentación racionalmente explicativa de la resolución a expedir.</p>

## VI. Descripción del contenido

El presente trabajo inicia con los hechos de fondo, es así que se da comienzo con la interposición de una demanda por parte del señor Leoncio Azañero Abanto, contra la señora Nancy Eguíluz Valdivia y el señor Hernán Eguíluz Valdivia, a

quienes se le pretende desalojar por ser presuntos ocupantes precarios, es así que después de la contestación de la demanda y analizando los puntos controvertidos por ambas parte y los medios probatorios, siendo aprobados por audiencia única para concluir la etapa probatoria y dar inicio a la etapa decisoria con la resolución numero diez emitida el 17 de enero del 2013, declarando fundada la demanda interpuesta por Leoncio Azañero Abanto, acto seguido la demandada se acoge al recurso de apelación, argumentando que el juzgado no hizo la correcta valoración de los medio probatorios presentadas por su parte , y cita en las antes sentencia expedida, la precariedad no se determina únicamente por la falta de un titulo de propiedad o de arrendatario , si no que para ser considerado como tal debe darse la ausencia absoluta de cualquier circunstancia que justique el uso, sin embargo en los medio probatorios antes expuestos y analizados la señora demandada presenta un acta de matrimonio con fecha 15 de enero del 2001, con lo que acredita la posesión de dicho bien inmueble. Además, indica que el contrato de compra y venta del Señor José Antonio Izquierdo Cieza, es simulado ya que el señor José Antonio Izquierdo Cieza, es hijo extramatrimonial de su aun esposo José Izquierdo Fernández, quien por medio de un anticipo de legitima, nombro propietario a José Antonio Izquierdo Cieza, para luego venderlo al actual demandante, todo con el único fin de desalojar y dejar sin derecho de cónyuge a la señora Nancy Eguíluz Valdivia.

Es así que después de interpuesta el recurso de apelación por parte de la demanda, se emite la resolución número cinco, con fecha 27 de agosto del 2013, se resuelve, revocar la sentencia contenida en la resolución numero diez de fecha 17 de enero del 2013 que falla declarando fundad la demanda corriente , interpuesta por Leoncio Azañero Abanto sobre Desalojo por Ocupación Precaria contra Nancy Eguíluz Valdivia y Hernán Eguíluz Valdivia , reformándola declararon infundada la demanda de desalojo por ocupación precaria. Acto seguido el demandante interpone su recurso de casación, abriendo paso a la etapa impugnatoria , sin embargo la corte suprema de justicia de la republica sala civil transitoria , mediante casación 33-2014 , declaran no proceder amparar el presente recurso de casación por lo de conformidad con el artículo 397 del código procesal civil , se declara infundado el recurso de casación.

**FACULTAD DE DERECHO Y CIENCIAS POLÍTICAS  
ESCUELA PROFESIONAL DE DERECHO**

**INFORME**

**A:** **DR. LUIS WIGBERTO FERNANDEZ TORRES**  
Jefe de la Unidad de Investigación FDYCP

**De:** **DRA. HADA CONSUELO SIFUENTES MINAYA DE CASTILLO**  
Docente Asesor

**Asunto:** Revisión de Informe Final de Trabajo de Suficiencia Profesional

**Bachiller:** **ALLISON FIORELLA FALCON ORIBURU**  
Expediente Judicial N° 00262-2011 en Materia CIVIL

**Fecha:** Lima, 13 de diciembre del 2022

Tengo el agrado de dirigirme a usted, para hacer de su conocimiento que se ha recibido el informe Final de Trabajo de Suficiencia Profesional, presentado por el Bachiller antes mencionado, desarrollado dentro del Curso Especial de Titulación.

Se advierte que el referido trabajo académico se adecua a las exigencias para su aprobación, tanto en la parte Temática y Metodológica; por consiguiente, en opinión del suscrito, tiene la condición de: **APROBADO** con NOTA 15 (QUINCE).

En consecuencia, se encuentra apto para ser sustentado ante el Jurado Calificador, para lo cual se deberá solicitar día y hora.

Atentamente,

 **UAP** UNIVERSIDAD  
ALAS PERUANAS  
Facultad de Derecho y Ciencia Política  
Escuela Profesional de Derecho

  
DRA. HADA CONSUELO SIFUENTES MINAYA DE CASTILLO



# CAPITULO I: DERECHO CIVIL “DEMANDA DE DESALOJO POR OCUPANTE PRECARIO”

## A. HECHOS DE FONDO:

### I. IDENTIFICACIÓN DE HECHOS RELEVANTES:

#### 1.1 DEMANDA

Interpuesta en la fecha 25 JULIO 2011 ante el Juzgado Mixto de San Juan de Lurigancho, presentado por **LEONCIO AZAÑERO ABANTO**, identificado con DNI N° 08145402, con domicilio real en Av. Los Jardines Este N°710 – San Juan de Lurigancho, provincia y departamento de Lima, señalando domicilio procesal **CASILLA 17695** de la Central de notificaciones del Poder Judicial; en vía del proceso sumarísimo contra la señora **NANCY ANABELA EGUILUZ VALDIVIA Y HERNAN EGUILUZ VALVIDIA**, siendo su pretensión: que se ordene a los demandados desocupar el Primer y Segundo piso del inmueble ubicado en el Lote 33 Mza. Q-III – 2da Etapa Asociación Pro-vivienda Inca Manco Cápac – San Juan de Lurigancho (Jirón Anfíbol 679) y se restituya la posesión de dicho inmueble a favor del señor **LEONCIO AZAÑERO ABANTO**.

Que, con fecha 09 ABRIL 2011, el recurrente adquirió el inmueble ubicado en el Lote 33 Mza. Q-III – 2da Etapa Asociación Pro-vivienda Inca Manco Cápac – San Juan de Lurigancho (Jirón Anfíbol 679) mediante escritura pública por su propietario JOSE ANTONIO IZQUIERDO CIEZA, por ante la notaría Juan Carlos Sotomayor Registrado en la Partida N° 11608180 Asiento C0003 de los Registros de la Propiedad Inmueble de los Registros Públicos de Lima y Callao, verificado previamente en los Registros Públicos que el referido predio no estaba afecto con alguna medida cautelar o hipoteca.

Posteriormente, el recurrente ha realizado las gestiones pertinentes a efectos de llegar a un acuerdo con los demandados a fin de que desocupen y hagan entrega del inmueble ubicado en el Lote 33 Mza. Q-III – 2da Etapa Asociación

Pro-vivienda Inca Manco Cápac – San Juan de Lurigancho (Jirón Anfíbol 679) el primer y segundo piso, que viene ocupando sin tener justo Título que justifique la posesión y uso del inmueble.

Asimismo, se indica que el recurrente ha cursado a cada uno de los demandados una Carta Notarial el día 14 de mayo del 2011 indicando que tienen el plazo de 5 días para desocupar el inmueble indebidamente posesionado. Recibidas dichas Cartas Notariales por la señora NANCY EGUILUZ VALDIVIA, el día 16 de mayo del 2011, quien se negó a firmar ambos duplicados.

De igual manera el señor LEONCIO AZAÑERO ABANTO cito a ambos demandados a un Centro de Conciliación Extrajudicial “AYM ANGELES ROSALY”, a fin de llegar un acuerdo conciliatorio armonioso y dar solución al conflicto , teniendo como resultados el Acta de conciliación con falta de acuerdo entre las partes ACTA N°144-2011 con fecha 05 de julio del 2011 , cuyas partes fueron el señor LEONCIO AZAÑERO ABANTO y la señora NANCY EGUILUZ VALDIVIA ; y el Acta de Conciliación por Inasistencia de una de las partes ACTA N°161-2011 con fecha 14 de julio, cuyas partes fueron el señor LEONCIO AZAÑERO ABANTO y el señor HERNAN EGUILUZ VALDIVIA.

### **Fundamentos de Derecho**

#### **Código Civil**

##### **Artículo 911º**

“La posesión precaria es la que se ejerce sin título alguno o el que se tenía ha fenecido” El artículo 911º del Código Sustantivo establece que quienes ocupan un inmueble sin justificación, se puede proceder a demandar por el correspondiente desalojo.

#### **Código Procesal Civil**

##### **Artículo 585º**

“La restitución de un predio se tramita con arreglo a lo dispuesto para el proceso sumarísimo (...)”

### **Artículo 586º**

“Pueden demandar, el propietario, el arrendador, el administrador, y todo aquel que, salvo el artículo 598, considere tener derecho a la restitución de un predio”.

#### **1.1.1 AMPLIFICACION Y MODIFICACION, DE DEMANDA**

Que habiendo sido admitida la demanda con Resolución N° Uno con fecha 22 de agosto del 2011, el recurrente LEONCIO AZAÑERO ABANTO, presento un escrito N°01 al Juez del Segundo Juzgado Mixto de San Juan de Lurigancho, Modificando la pretensión de Desalojo, en la que se expuso de la siguiente manera.

Señalando nuevo domicilio procesal en la Av. Flores de Primavera N°556 A, Urb. Las Flores, distrito de San Juan de Lurigancho.

Que de acuerdo a lo previsto en el artículo IX del Título Preliminar del Código Procesal Civil vigente que regula el principio de **VINCULACION Y FORMALIDAD** en concordancia con el numeral 428º del acotado, que estatuye la facultad del pretensor de ampliar y modificar la demanda por lo que el señor **LEONCIO AZAÑERO ABANTO AMPLIA EL PETITORIO DE LA DEMANDA SOBRE DESALOJO POR OCUPANTE PRECARIO EN CONTRA DE NANCY ANABELA EGUILUZ VALDIVIA , HERNAN EGUILUZ VALVIDIA Y CONTRA TODOS AQUELLOS QUE OCUPAN EN FORMA PRECARIA EL INMUEBLE** ubicado en el Lote 33 Mza. Q-III – 2da Etapa Asociación Pro-vivienda Inca Manco Cápac – San Juan de Lurigancho (Jirón Anfíbol 679) **EN EL SENTIDO QUE LOS EMPLAZADOS CUMPLAN CON PAGAR COSTAS Y COSTOS.**

Se amplía la pretensión procesal bajo los siguientes Fundamentos de:

Conforme los derechos humanos previstos en el artículo 2 de la Carta Magna, es menester señalar que el Estado Peruano garantiza el cumplimiento de los derechos humanos que declara en la norma constitucional.

Así mismo , lo previsto en el artículo 2º, inciso 14º de la Carta Política del Estado el señor LEONCIO AZAÑERO ABANTO le asiste el derecho

fundamental de contratar libremente, en merito a ello y de acuerdo a lo previsto en el artículo 1351 del Código Civil , el señor LEONCIO AZAÑERO ABANTO y el señor JOSE ANTONIO IZQUIERDO CIEZA , celebraron un contrato de compra y venta con fecha 09 de abril del 2011, en virtud a que el señor ANTONIO IZQUIERDO CIEZA en calidad de vendedor se obligó a transferir el bien de su propiedad ubicado en el Lote 33 Mza. Q-III – 2da Etapa Asociación Pro-vivienda Inca Manco Cápac – San Juan de Lurigancho (Jirón Anfíbol 679) a favor del señor LEONCIO AZAÑERO ABANTO, en su calidad de comprador, obligándose a la contraprestación, es decir el pago por el bien antes citado. Concurriendo los elementos esenciales del acto jurídico: agente capaz, objeto fíca y jurídicamente posible, fin licita y forma prescrita por ley y la manifestación de voluntad, la misma que fue advertida el cumplimiento cabal de los elementos esenciales ante un Notario Público, por lo que procedió a elaborar la escritura pública y elevo a Registros Públicos en el Registro de Propiedad Inmueble. De esta manera se acredita que el señor LEONCIO AZAÑERO ABANTO es el titular del bien en materia de litis.

Por otro lado, al celebrarse el contrato de compra y venta y haberse demostrado su VALIDEZ Y EFICACIA, en consecuente se manifiesta que el señor LEONCIO AZAÑERO ABANTO adquirió el DERECHO DE PROPIEDAD previsto en el artículo 70° de la Carta Magna en concordancia con el numeral 923°, que textualmente dice: *“La propiedad es el poder jurídico que permite usar, disfrutar, disponer y reivindicar un bien. Debe ejercer en armonía con el interés y dentro de los límites de la ley”* Sin embargo el señor LEONCIO AZAÑERO ABANTO, no ejerce este conjunto de facultades, que la ley le confiere, ya que los demandados se encuentran ocupando el inmueble de propiedad del deponente sin justo título, previsto en el numeral 911 del Código Procesal Civil, por lo que entiende que el poseedor carece de dominio, siendo que carece de justo título y si en el eventual caso lo tuviera este a fenecido. Siendo así, la modificación antes presentada, se corre traslado a la parte demandada mediante Resolución N°2, del 26 de septiembre del 2011.

## 1.2 CONTESTACIÓN DE LA DEMANDA

La contestación de la demanda fue presentada con fecha 10 de octubre, pero por caída del sistema se registró con la fecha 13 de octubre, presentada por la demandada EGUILUZ VALDIVIA NANCY ANABELA

La demandada NANCY ANABELA EGUILUZ VALDIVIA, niega y contradice a lo que se refiere como ocupante precario, por lo que indica ser la esposa del real propietario del inmueble

El señor JOSE IZQUIERDO FERNANDEZ, contrajo matrimonio civil el 15 de enero del 2001, acreditado dicho acto con la Partida de Matrimonio expedida por la Municipalidad Distrital de La Victoria, y así fijaron ambos contrayentes su domicilio en el inmueble del que se quiere desalojar a la señora EGUILUZ VALDIVIA NANCY ANABELA

Se afirma, además, en la contestación de la demanda, que existe una simulación ilegal de Anticipo de Legitimidad, de la propiedad del inmueble para uno de sus hijos extramatrimoniales, quien es el señor JOSE ANTONIO IZQUIERDO CIEZA.

Así mismo se da conocer el señor JOSE ANTONIO IZQUIERDO CIEZA había presentado una demanda de desalojo por ocupante precario (EXP.327-2008, que después de un trámite irregular e injusto, se expidió una sentencia, Resolución N°21, con fecha 01 de octubre del 2009, en la que se declaró fundada la demanda y ordena que desocupe mi domicilio conyugal, para después la señora EGUILUZ VALDIVIA NANCY ANABELA, interponer el recurso de apelación a la sentencia, la Quinta sala civil de Lima , según el Exp. 00746-2010-005 S, mediante la Resolución N°03, con fecha 10 de agosto del 2010, se le da la razón a la señora EGUILUZ VALDIVIA NANCY ANABELA, se revoca la sentencia y se declara infundada y reformándola para declararla improcedente

Además se sabe que fue declara de esa manera, porque la adjudicación a nombre de JOSE IZQUIERDO FERNANDEZ, así como el Anticipo de Legitimidad a favor de su hijo JOSE ANTONIO IZQUIERDO CIEZA fueron realizados de modo conjunto el mismo día 23 de noviembre del 2007 y fueron presentados para su inscripción en el Registro de la Propiedad Inmueble el 06

de Diciembre del mismo año, encontrándose vigente la Sociedad de Gananciales, conforme se encuentra establecido en el artículo 311 del Código Civil vigente.

La señora EGUILUZ VALDIVIA NANCY ANABELA afirma haber edificado el segundo piso y que además efecto mejoras en el primer piso del mismo, acotando que el inmueble materia de litis tiene 03 numeraciones, El JR. Anfíbol N° 673 en el que vive un inquilino, el N° 675 en el que vive la señora y el N° 679 en el que vive el señor HERNAN EGUILUZ VALDIVIA.

Cabe mencionar que cuando la señora EGUILUZ VALDIVIA NANCY ANABELA y el señor JOSE IZQUIERDO FERNANDEZ contrajeron matrimonio, solamente este construido parte del primer piso, a medidas que las mejoras del primer piso y la construcción del segundo piso constituye PATRIMONIO COMUN, por la Sociedad de Gananciales.

En vista del señor JOSE IZQUIERDO FERNANDEZ y su hijo JOSE ANTONIO IZQUIERDO CIEZA no pudieron desalojar a la señora EGUILUZ VALDIVIA NANCY ANABELA han cambiado de estrategia en simular arteramente una compra y venta , esta vez con la intervención del actual demandante el señor LEONCIO AZAÑERO ABANTO, hecho que evidencia la simulación de compra y venta es la remuneración por dicho inmueble materia sub litis, ya que el precio real es de US 60,000.00 Dólares y el precio pactado para que supuesta venta es la suma de algo más de U.S 10.000.00 Dólares

Prosiguiendo, el co demandado, el señor HERNAN EGUILUZ VALDIVIA, niega y contradice ser ocupante precario por las siguientes razones: se considera arrendatario legitimo en virtud del contrato de arrendamiento con fecha 20 de febrero del 2002, que en virtud la co demandada EGUILUZ VALDIVIA NANCY ANABELA, le entrega el segundo piso en calidad de arrendamiento JR. Anfíbol N°679 por un periodo indefinido, además que la co demandada como co propietaria le ah arrendado el referido inmueble.

Dichos hechos son fundamentados bajo la Fundamentación Jurídica siguiente

- Art. 191 del Código Civil, señala que las partes han querido concluir un acto distinto del aparente, tiene efectos entre ellos el acto ocultado.
- Art 201, 210

- Art 911 del código civil
- Art 723 de código civil, en la que se señala que la legitima es parte de la herencia de al que no puede disponer libremente el testador cuando tiene herederos forzosos, en este caso la heredera forzosa, es la cónyuge.

#### INADMISIBILIDAD DE LA CONTESTACION DE LA DEMANDA

Dicha contestación de demanda presentada por la señora EGUILUZ VALDIVIA NACY ANABELA y el señor HERNAN EGUILUZ VALDIVIA, fue declarada INADMISIBLE con la Resolución N° 3, del 28 de octubre del 2011, por los siguientes argumentos:

- 1) No se adjunta el arancel judicial por concepto de ofrecimientos de pruebas en atención al número de sujetos que conforman la parte demandada.
- 2) Se debe reintegrar el arancel judicial por concepto de cédulas de notificaciones en atención al número de sujetos que conforman la parte demandante.
- 3) Los hechos expuestos determinan que la demandada se encuentra inmersa en causales de inadmisibilidad señaladas en el inciso segundo del artículo 426 del Código Procesal Civil, que indica 2. *“no se acompañan los anexos exigidos por ley.”*

Por lo que se le concedió un plazo de TRES DIAS para subsanar las omisiones acotadas.

El 24 de noviembre ingreso un escrito de parte del señor HERNAN EGUILUZ VALDIVIA, con el sumillado: DEVOLUCION DE LA CEDULA DE NOTIFICACION N° 0519873 conteniendo la resolución N° dos , su fecha 26 de septiembre del 2011 con el sumillado “Modifico Pretensión de Desalojo” por la razón que llegó tal notificación a su domicilio real el Jr. Anfíbol N° 679 Segundo Piso de la Segunda Etapa, de la Asociación Pro Vivienda Inca Manco Cápac, S.J.L, fue dejado en la errada creencia de que la persona de EGUILUZ VALDIVIA ANABELA , vive en su domicilio, ya que ella vive en el Jr. Anfíbol N°675-Primer piso, 2da Etapa, Asociación .Pro Vivienda Inca Manco Cápac, S.J.L . Por lo que el señor HERNAN EGUILUZ VALDIVIA procede con la

devolución de la cedula de notificación a fin de no perjudicar el derecho de las partes y además no afectar el debido proceso.

Por lo que según Resolución N° cuatro se decide SOBRECARTAR a la codemandada NANCY ANABELA EGUILUZ VALDIVIA con una copia de la Resolución N° Dos juntamente con el escrito que motivo su expedición en el Domicio procesal que señalo en la contestación de la demanda a fin de evitar nulidades posteriores.

El día 09 de diciembre del 2011 la señora NANCY ANABELA EGUILUZ VALVIDIA presenta un escrito CUMPLIENDO LOS MANDATOS indicados por la Resolución N° 03, con fecha 28 de octubre del 2011, en la que adjunta 01 arancel judicial por ofrecimiento de pruebas y 02 derechos de notificación judicial.

## **FECHA DE AUDIENCIA**

Escrito presentado por el señor LEONCIO ABANTO AZAÑERO el día 18 de enero del 2012 , dirigido a el Juez del Segundo Juzgado Mixto de San Juan de Lurigancho , en los autos seguidos contra el señor HERNAN EGUILUZ VALDIVIA sobre DESALOJO, solicita programar fecha y hora de audiencia, en tanto que los emplazados han cumplido con contestar la demanda, por lo que el señor HERNAN EGUILUZ VALVIDIA , espera obtener la tutela jurisdiccional efectiva prevista en el artículo I del Título Preliminar del Código Procesal Civil. Por lo que se expide la Resolución N° 06, con fecha 27 de enero del 2012, en la que se resumen los acontecimientos procesales impulsados por las partes. Mediante escrito de fecha 10 de octubre del 2011 los demandados NANCY ANABELA EGUILUZ VALVIDIA DE IZQUIERDO y el señor HERNEN EGUILUZ VALVIDIA, se apersonan al proceso y contestan la demanda. Asi mismo el dia 09 de diciembre subsanan las observaciones indicadas mediante la Resolución N°03, y con ella se reúnen los requisitos que señala los artículos 424,425 concordantes con el 442 del Código Procesal Civil, y se declara no tener ninguna causal de inadmisibilidad ni de improcedencia. Por lo que para continuar con la secuencia del proceso conforme a su naturaleza se dispone



a citar la AUDIENCIA UNICA para el día DIEZ DE ABRIL DEL DOSMILDOCE A HORAS DOCE Y TREINTA DEL DIA.

### **1.3 CONCORDANCIAS Y CONTRADICCIONES ENTRE LOS HECHOS AFIRMADOS DEL DEMANDANTE Y LOS CO DEMANDADOS**

#### **1.3.1 CONCORDANCIAS**

Tanto la parte demandante como la parte demandada coinciden en los siguientes puntos. Reconocen que existe un predio en materia de litis y que sufrió mejoras durante los años de matrimonio de la demandada y el señor JOSE IZQUIERDO FERNANDEZ, primer propietario.

Así mismo coinciden de haber existido un matrimonio entre la señora NANCY EGUILUZ VALDIVIA y el señor JOSE IZQUIERDO FERNANDEZ, con fecha 15 de enero del 2001, fijando su domicilio conyugal en el inmueble Jr. Anfíbol N°675 o Mz. III Lt. 33 II etapa de la asociación Pro Vivienda Inca Manco Cápac en el distrito de San Juan de Lurigancho.

También es cierto que durante los años de matrimonio no han procreado hijo alguno. Se procedió a elaborar la escritura pública y se elevó a Registros de Propiedad Inmueble, tras la compra y venta del señor JOSE ANTONIO IZQUIERDO CIEZA y el señor LEONCIO AZAÑERO ABANTO, con fecha 09/04/2011.

También es cierto que se formalizó un Anticipo de Legítima con fecha 23/01/2007, de parte del señor JOSE IZQUIERDO FERNANDEZ a su único hijo JOSE ANTONIO IZQUIERDO CIEZA.

También es cierto que, se hizo de conocimiento a los representantes de la Asociación Pro Vivienda Inca Manco Cápac de San Juan de Lurigancho, que la señora NANCY ANABELA EGUILUZ VALDIVIA, cohabitaba en dicho domicilio con el señor JOSE IZQUIERDO FERNANDEZ, y que para dar veracidad a lo indicado se cursó una carta Notarial al Representante de la Asociación Pro Vivienda Inca Manco Cápac .S.J.L en ese entonces el Sr. Presidente de la Comisión de Titulación de la II Etapa sr. Oswaldo Salas Ochoa, en fecha 10/08/2001.

El señor JOSE ISQUIERZO FERNANDEZ pone de conocimiento al Representante, su condición de CASADO LEGALMENTE junto a la señora NANCY ANABELA

EGUILUZ VALDIVIA, y además el señor JOSE IZQUIERDO FERNANDEZ, solicita que se inscriba en los libros correspondientes su condición de cónyuges, esto quiere decir que dicho inmueble materia de litis ya pertenencia a la Sociedad de Bienes Comunes.

### **1.3.2 CONTRADICCIONES**

La parte demandada NANCY ANABELA EGUILUZ VALDIVIA niega y contradice en cuanto a que ella es ocupante precario, ya que ella es esposa del propietario del inmueble, del que se le pretende desalojar, ya que el señor JOSE IZQUIERDO FERNANDEZ contrajo matrimonio con la señora NANCY EGUILUZ VALDIVIA el 15 de enero del 2001.

Así mismo niega la buena fe de un contrato de compra y venta por el señor JOSE ANTONIO IZQUIERDO CIEZA (hijo extramatrimonial) y su actual demandante el señor LEONCIO AZAÑERO ABANTO, ya que el bien inmueble se vendió a 10,000.00 dólares y el precio real es la suma de 60,000.00 dólares.

Además, manifiesta que hubo anteriormente de parte de su esposo JOSE IZQUIERDO FERNANDEZ anticipo de Legítima a favor de su hijo JOSE ANTONIO IZQUIERDO CIEZA, la cual se obtuvo de manera ilegal.

El señor JOSE ISQUIERZO FERNANDEZ, niega haber puesto en conocimiento al representante de la Asociación Pro Vivienda Inca Manco Cápac de su condición civil y haber cursado carta notarial al representante de la Asociación Pro Vivienda Inca Manco Cápac , de manera voluntaria ya que indico mediante la contestación de la demanda interpuesta por la señora NANCY ANBELA EGUILUZ VALDIVIA, con sumilla, NULIDAD DE ACTO JURIDICO, responde el señor JOSE ISQUIERZO FERNANDEZ, en el tercer Fundamento de Hecho , que su demandante la señora NANCY ANABELA EGUILUZ VALVIDIA, constantemente le insistía que le inscribiera como propietaria del inmueble que adquirió en la Asociación Pro Vivienda Inca Manco Cápac en su soltería con fecha 14de enero de 1977, la misma que fue formalizada mediante minuta de compra y venta con fecha 14 de junio de 1989.

Además, el señor JOSE ISQUIERDO FERNANDEZ indica que de acuerdo al artículo 303° *“CADA CONTUGE CONSERVA LA LIBRE ADMINISTRACION DE SUS BIENES PROPIOS Y PUEDE DISPONER DE ELLOS O GRAVARLOS”*

El señor JOSE IZQUIERDO FERNANDEZ indico así mismo en la contestación de la demanda con fecha 08/08/2011 que la señora NANCY ANABELA EGUILUZ VALDIVIA al enterarse del Anticipo de Legítima le insistió en revocarla, así mismo ejerciendo maltratos psicológicos y físicos al punto de obligarlo a que cursara una carta notarial a la Asociación Pro Vivienda Inca Manco Cápac con la finalidad de revocar el Anticipo de Legítima, y como los dirigentes conocían los maltratos a su solicitud en forma verbal y personal no dieron trámite a la carta notarial. No logrando su objetivo la señora EGUILUZ VALDIVIA conjuntamente con su hermano HERNAN EGUILUZ VALDIVIA, lo agredieron y lo votaron del inmueble, acogiendo después su hijo JOSE ANTONIO IZQUIERDO CIEZA, conociendo de las condiciones saludables en las que se encontraba su padre y haciéndose cargo de él.

Es falso, según indica el señor JOSE IZQUIERDO FERNANDEZ, que la señora NANCY ANABELA EGUILUZ VALDIVIA haya colaborado con las mejoras del primer piso y haya construido en su totalidad el segundo piso, ya que referidas construcciones se realizaron con el dinero del señor JOSE IZQUIERDO FERNANDEZ, porque la señora solo se dedicaba a las atenciones del hogar, manifiesta el señor en la contestación de la demanda.

También es falso, que por indicaciones de la señora EGUILUZ VALDIVIA, se haya realizado una simulación ilegalmente por un Anticipo de Legítima, ya que indica el señor que le otorgo a su JOSE ANTONIO IZQUIERDO CIEZA VOLUNTARIAMENTE, siendo legal la Cláusula Adicional de la formalización de Compra y Venta porque ello contiene la manifestación de voluntad, en tal sentido cita el artículo 190° del código civil en la que se indica textualmente: *que por la simulación absoluta se aparenta celebrar un acto jurídico cuando no existe realmente voluntad para celebrarlo.* Indica el señor JOSE IZQUIERDO FERNANDEZ.

## **1.4 ORGANOS JURISDICCIONALES**

### **1.4.1 SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA**

#### **Audiencia Única. Audiencia de saneamiento, pruebas y sentencia.**

En la etapa de saneamiento procesal, se encuentra establecida la relación sustantiva a la que le corresponde la presente relación procesal, no existiendo excepciones ni cuestiones previas pendientes de resolver, ni vicio causal de nulidad que invalide la

presente relación procesal, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 470 del código procesal civil, por lo que se declara saneado el presente proceso, en consecuencia, se valida la presente relación procesal. Prosiguiendo con la fijación de los puntos controvertidos, determinar la propiedad del inmueble de la parte demandante, así mismo determinar la ocupación precaria de la parte demandada. Además, en la presente audiencia se admiten las pruebas ofrecidas del punto 1 al 6 de la parte demandante declarándose admisible. Y por parte de la parte demandada los puntos del 1 al 9 son declarados admisibles de igual manera.

Respecto a la actuación de medios probatorios, las pruebas de parte del demandante con admitidas del punto 1 al 6, siendo instrumentales. Por parte de la demandada los puntos del 1 al 6 y el 9 siendo instrumentales, se tendrán presentes al momento de sentenciar, y las pruebas del punto 7 y 8 ofíciense conforme se solicita.

Que con fecha 17 de enero del 2013, mediante Resolución N°10 (SENTENCIA) el 2° Juzgado Mixto de San Juan de Lurigancho resuelve declarando **FUNDADA** la demanda interpuesta por el señor LEONCIO AZAÑERO ABANTO contra NANCY ANABELA EGUILUZ VALDIVIA Y EL SEÑOR HERNAN EGUILUZ VALDIVIA, sobre DESALOJO POR OCUPANTE PRECARIO, en cuanto se ordenó la demandada con desocupar y restituir al demandante el bien inmueble de su propiedad ubicado en el Lote 33 Mza. Q-III – 2da Etapa Asociación Pro-vivienda Inca Manco Cápac – San Juan de Lurigancho (Jirón Anfíbol 679).

#### **1.4.1.1 HECHOS TOMADOS EN CUENTA POR EL JUEZ CIVIL**

El artículo 586° del Código Procesal Civil confiere legitimidad a quien se considera tener derecho a la restitución del predio contra cualquier otra persona a quien le es exigible la restitución.

El señor LEONCIO AZAÑERO ABANTO fundamenta su recurso de acción que es propietario del predio metería de litis la misma que se encuentra inscrita en la Partida N° 11608180 del Registro de la Propiedad Inmueble de Lima. Se indico que adquirió el inmueble a través de la minuta de compra y venta de fecha nueve de abril del dos mil once.

Tomo en cuenta la determinación de la propiedad del inmueble y determinar la ocupación precaria de la parte demandada.

Así mismo el artículo 911° del Código Civil en concordancia con el artículo 923°, refiere a establecer la legitimidad activa de la parte que en calidad de propietario recurre a accionar en vía de desalojo.

También se tuvo presente que los demandados no han cumplido con adjuntar medio de prueba alguna que justifique su posesión, mediante título, más aún que figura como propietario el demandante ante los Registro Públicos de la propiedad inmueble inscrito en la partida N°11608180

#### **1.4.1.2 HECHOS NO TOMADOS EN CUENTA POR EL JUEZ CIVIL**

No se tomaron en cuenta los puntos expuestos en la contestación de la demanda, por la señora NANCY ANABELA EGUILUZ VALDIVIA, teniéndose en cuenta que los bienes gananciales o sociales son los que adquieren los conyugues a título común, lucrativo u oneroso, durante la vigencia del matrimonio, de conformidad con los dispuesto por los artículos 310° y 311° del código civil.

#### **1.4.2 SENTENCIA DE LA CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA – SALA MIXTA DESCENTRALIZADA TRANSITORIA DE SAN JUAN DE LURIGANCHO**

Con fecha 27 AGOSTO 2013, mediante Resolución N°5, se declara **REVOCAR**, la sentencia contenida en la Resolución Número 10 de fecha 17 de enero de 2013, que falla declarando **FUNDADA** la demanda corriente interpuesta por LEONCIO AZAÑERO ABANTO, sobre desalojo por ocupación precaria contra NANCY EGUILUZ VALDIVIA Y HERNAN EGUILUZ VALDIVIA. Además de **REFORMANDOLA**, declararon **INFUNDADA** la demanda de Desalojo por Ocupación Precaria.

#### **1.4.2.1 HECHOS TOMADOS EN CUENTA POR LA CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA – SALA MIXTA DESCENTRALIZADA TRANSITORIA DE SAN JUAN DE LURIGANCHO**

Se tomo en cuenta que la señora NANCY ANABELA EGUILUZ VALDIVIA tenía título que desvirtúa su precariedad se sustenta en que es esposa del propietario real.

Así mismo se declara hubo mala fe primeramente en un anticipo de legitima sobre el bien sub litis a favor del señor JOSE ANTONIO IZQUIERDO CIEZA, el hijo extramatrimonial del señor JOSE IZQUIERDO FERNANDEZ.

Se tomo en cuenta también como antecedente una previa demanda interpuesta por el señor JOSE ANTONIO IZQUIERDO CIEZA contra la señora NANCY ANABELA EGUILUZ VALDIVIA (EXP 327-2008) en la cual en segunda instancia la Quinta Sala Civil de la Corte declaro infundada su demanda.

Se considero así mismo la existencia de una Partida Registral N°11608180 y la Escritura Pública que dio merito a la acreditación de la propiedad sobre el bien inmueble ubicado en el Lote 33 Mza. Q-III – 2da Etapa Asociación Pro-vivienda Inca Manco Cápac – San Juan de Lurigancho (Jirón Anfíbol 679)., por otro lado se tiene que la parte demandada solamente puede desvirtuar su precariedad si ostenta título alguno que legitime su posesión conforme a lo establecido en el Artículo 911° del Código Civil, siendo que en el presente caso la demandada NANCY ANABELA EGUILUZ VALDIVIA DE ISQUIERDO ha presentado como título que justifique su posesión , la copia certificada de la Partida de Matrimonio celebrada con fecha 15 de enero de 2001 mediante el cual acredita que tiene un vínculo matrimonial con JOSE IZQUIERDO FERNANDEZ , siendo este último el anterior propietario del bien sub litis, donde se acredita que adquirió el bien inmueble en mérito de la Escritura Pública de fecha 23 de noviembre de 2007, es decir adquirió el inmueble cuando estaba casado.

#### **1.4.2.2 HECHOS NO TOMADOS EN CUENTA POR LA CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA – SALA MIXTA DESCENTRALIZADA TRANSITORIA DE SAN JUAN DE LURIGANCHO**

Ninguno, porque todos fueron tomados en cuenta.

#### **1.4.3 SENTENCIA DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPUBLICA SALA CIVIL TRANSITORIA- CASACION**

En la fecha 01 de Junio del 2016 , se emite la Ejecutoria Suprema declarando IMPROCEDENTE el recurso de CASACION, interpuesto por el demandante LEONCIO AZAÑERO ABANTO, contra la sentencia de vista de fecha 17 de Agosto

de 2013, expedida por la Sala Mixta Descentralizada Transitoria de San Juan de Lurigancho de la Corte Superior de Justicia de Lima, que revoca la sentencia apelada de fecha 17 de Enero del 2013 que declara fundada la demanda y reformándola declara infundada la misma en los actos seguidos por LEONCIO AZAÑERO ABANTO contra NANCY ANABELA EGUILUZ VALDIVIA DE ISQUIERDO y otro sobre Desalojo por Ocupante Precario

#### **1.4.3.1 HECHOS TOMADOS EN CUENTA POR EL JUEZ CIVIL**

Fueron todos los hechos tomados en cuenta, incluso expedientes anteriores en relación a los sujetos procesales, juntamente con todos sus medios probatorios de ambas partes.

#### **1.4.3.2 HECHOS NO TOMADOS EN CUENTA POR EL JUEZ CIVIL.**

Ninguno, porque todos fueron tomados en cuenta

## **2. PROBLEMAS DE FONDO**

### **2.1 PRINCIPAL O EJE**

¿Se puede determinar si procede la demanda de desalojo por ocupación precaria?

### **2.2 COLATERAL**

Ninguno.

### **2.3 SECUNDARIOS**

¿Es posible establecer la legitimidad para obrar del demandante LEONCIO AZAÑERO ABANTO para interponer la demanda de desalojo?

¿Determinar si la demandada ANABELA NANCY EGUILUZ VALDIVIA, se encuentra ocupando el inmueble en Litis y si se encuentra en la obligación de desocupar y restituirlo al demandante?

¿Es indispensable en un proceso de desalojo demostrar la posesión?

¿Pertenece a la sociedad de gananciales el inmueble materia de litis?

## **3. ELEMENTOS JURIDICOS NECESARIOS PARA EL ESTUDIO DEL CASO**

### **3.1 NORMAS LEGALES**

### **3.1.1 Constitución Política del Perú**

#### **Artículo 138º.- Función Jurisdiccional**

La Potestad de administrar justicia emana del pueblo y se ejerce por el Poder Judicial a través de sus órganos jerárquicos con arreglo a la Constitución y a las leyes (...)

#### **Artículo 139º.- Principios de la función jurisdiccional**

Son principios y derechos de la función jurisdiccional:

(...) 3. La observancia del debido proceso y la tutela jurisdiccional

(...) 5. La motivación escrita de las resoluciones judiciales en todas las instancias

(...)

6. La pluralidad de la instancia.

20. El principio del derecho de toda persona de formular análisis y críticas de las resoluciones y sentencias judiciales, con las limitaciones de ley.

### **3.1.2 Código Civil**

#### **Artículo VI del Título Preliminar. Interés para Obrar**

Para ejercitar o contestar una acción es necesario tener legítimo interés económico o moral. (...)

#### **Artículo VII del Título Preliminar. El principio de iura novit curia**

Los jueces tienen la obligación de aplicar la norma jurídica pertinente, aunque no haya sido invocada en la demanda.

**El artículo 190º.** - de nuestro Código Civil señala que “por la simulación absoluta se aparenta celebrar un acto jurídico cuando no existe realmente voluntad para celebrarlo”

**El artículo 192º.** - La norma del artículo 191º es de aplicación cuando en el acto se hace referencia a datos inexactos o interviene interpósita persona.

**Artículo 911º.-** La posesión precaria es la que se ejerce sin título alguno o cuando el que se tenía ha fenecido.



**Artículo 219.-** Causales de nulidad

El acto jurídico es nulo:

1. Cuando falta la manifestación de voluntad del agente.
2. Derogado.
3. Cuando su objeto es física o jurídicamente imposible o cuando sea indeterminable.
4. Cuando su fin sea ilícito.
5. Cuando adolezca de simulación absoluta.
6. Cuando no revista la forma prescrita bajo sanción de nulidad.
7. Cuando la ley lo declara nulo.
8. En el caso del artículo V del Título Preliminar, salvo que la ley establezca sanción diversa.

**Artículo 234.-** El matrimonio es la unión voluntariamente concertada por un varón y una mujer legalmente aptos para ella y formalizada con sujeción a las disposiciones de este Código, a fin de hacer vida común.

El marido y la mujer tienen en el hogar autoridad, consideraciones, derechos, deberes y responsabilidades iguales.

**Artículo 292.-** La representación de la sociedad conyugal es ejercida conjuntamente por los cónyuges, sin perjuicio de lo dispuesto por el Código Procesal Civil. Cualquiera de ellos, sin embargo, puede otorgar poder al otro para que ejerza dicha representación de manera total o parcial.

Para las necesidades ordinarias del hogar y actos de administración y conservación, la sociedad es representada indistintamente por cualquiera de los cónyuges.

Si cualquiera de los cónyuges abusa de los derechos a que se refiere este artículo, el Juez de Paz Letrado puede limitárselos en todo o parte. La pretensión se tramita como proceso abreviado.

**Artículo 299.-** El régimen patrimonial comprende tanto los bienes que los cónyuges tenían antes de entrar aquél en vigor como los adquiridos por cualquier título durante su vigencia.

**Artículo 301.-** En el régimen de sociedad de gananciales puede haber bienes propios de cada cónyuge y bienes de la sociedad.

**Artículo 313.-** Corresponde a ambos cónyuges la administración del patrimonio social. Sin embargo, cualquiera de ellos puede facultar al otro para que asuma exclusivamente dicha administración respecto de todos o de algunos de los bienes. En este caso, el cónyuge administrador indemnizará al otro por los daños y perjuicios que sufra a consecuencia de actos dolosos o culposos.

**Artículo 315.-** Para disponer de los bienes sociales o gravarlos, se requiere la intervención del marido y la mujer. Empero, cualquiera de ellos puede ejercitar tal facultad, si tiene poder especial del otro.

Lo dispuesto en el párrafo anterior no rige para los actos de adquisición de bienes muebles, los cuales pueden ser efectuados por cualquiera de los cónyuges. Tampoco rige en los casos considerados en las leyes especiales.

**Artículo 831.-** Las donaciones u otras liberalidades que, por cualquier título, hayan recibido del causante sus herederos forzosos, se considerarán como anticipo de herencia para el efecto de colacionarse, salvo dispensa de aquél.

**Artículo 1351º.-** El contrato es el acuerdo de dos o más partes para crear, regular, modificar o extinguir una relación jurídica patrimonial.

**Artículo 1354º.-** Las partes pueden determinar libremente el contenido del contrato, siempre que no sea contrario a la norma legal de carácter imperativo.

**Artículo 1362º.-** Los contratos deben negociarse, celebrarse y ejecutarse según las reglas de la buena fe y común intención de las partes.

### **3.1.3 Código Procesal Civil**

#### **Artículo I del Título Preliminar. Derecho a la tutela jurisdiccional efectiva**

Toda persona tiene derecho a la tutela jurisdiccional efectiva para el ejercicio o defensa de sus derechos o intereses con sujeción a un debido proceso.

**Artículo 585º.** La restitución de un predio se tramita con arreglo a lo dispuesto para el proceso sumarísimo y las precisiones indicadas en este Subcapítulo.

**Artículo 586º.** Pueden demandar: el propietario, el arrendador, el administrador y todo aquel que, salvo lo dispuesto en el artículo 598º, considere tener derecho a la restitución.

Pueden ser demandados: el arrendatario, el sub arrendatario, el precario o cualquier otra persona a quien le es exigible la restitución.

## **3.2 DOCTRINA**

**3.2.1** La acción de desalojo, si bien pretende la restitución de la posesión de un predio, no está establecida para proteger la propiedad, como ya se anotó, sino para la restitución de la posesión y por eso corresponde no solamente al propietario, sino también al arrendador y a todo al que considere tener derecho a la restitución del predio (a su posesión). Por consiguiente, sino el derecho a poseer.

**(SANCHEZ PALACIOS PAIVA, Manuel. Manual del Ocupante Precario. Segunda edición, Jurista Editores E.I.R.L, Septiembre, Lima, 2008, p. 222)**

**3.2.2** El desalojo es una pretensión de orden personal, tendiente a recuperar el uso y goce de un bien inmueble que se encuentra ocupado por quien carece de título para ello, sea por tener una obligación exigible de restituirlo o por revestir el carácter de un simple precario.

**(LEDESMA NARVAEZ, Marianella. Comentarios al Código Procesal Civil. Gaceta Jurídica. Lima, 2008, p. 961)**

**3.2.3** La restitución implica la devolución de una cosa a quien la poseía. *Predio* es una de las clases de bienes inmuebles a que se refiere el artículo 885º inciso 1 del Código Civil; y es definido en el artículo 954º de mismo Código, como el suelo, subsuelo y sobresuelo (...)

**(RODRIGUEZ DOMINGUEZ Elvito, Manual de Derecho Procesal Civil, 6ta. Edición, Grijley, Lima, 2005, p. 379)**

**3.2.4** La doctrina señala que el proceso de desalojo es aquel que tiene por objeto una pretensión tendiente a recuperar el uso y goce de un inmueble que se encuentra ocupado por quien carece de título para ello, sea por tener una obligación exigible de restituirlo o por revestir el carácter de simple intruso, aunque sin pretensiones a la posesión.

**(ZUMAETA MUÑOZ, Pedro. Temas de Derecho Procesal Civil – Teoría General del Proceso – Proceso de Conocimiento, Proceso Abreviado y Proceso Sumarísimo. Segunda Edición. Jurista Editores. Lima, 2014, p. 714)**

**3.2.5** El proceso de desalojo no tiene otro objeto que el de reintegrar raídamente al dueño o poseedor mediato en la posesión y disfrute de la cosa cuando aquel contra quien la acción se dirige la tienen en posesión inmediata. Debe subrayarse que el proceso por ocupación precaria solo puede referirse a bienes inmuebles. Si en el proceso de desalojo surgiera algún tema sobre el mejor derecho a poseer, se deberá expedir una sentencia inhibitoria, declarando improcedencia de la demanda, para que el actor, si viera convenirle y si es el propietario interponga una acción de reivindicación o de mejor derecho de propiedad.

**(SANCHEZ PALACIOS PAIVA, Manuel. Manual del Ocupante Precario. Segunda edición, Jurista Editores E.I.R.L, septiembre, Lima, 2008, p. 222)**

**3.2.6** Es un proceso sumarísimo que protege la situación jurídica del poseedor mediato, que exige la restitución del bien frente a uno inmediato.

**(GONZALES BARRÓN, Gunther. Los Derechos Reales y su inscripción registral. Lima, 2013, p. 187)**

**3.2.7** El proceso de desalojo en las legislaciones se suele estructurar con la finalidad de lograr la desocupación de un bien inmueble determinado a la persona o las personas que se encuentran dentro de aquel, porque no tienen derecho a ocuparlo, a pedido del sujeto con derecho acreditado para reclamar uno de los atributos de la

propiedad como la posesión mediata, el uso, disfrute o dominio sobre el bien inmueble o el conjunto de ellos.

**(MORALES, Silva. Precisiones acerca del proceso de desalojo, Revista Jurídica del Perú Nº 141, Lima, noviembre, 2012, p. 217)**

**3.2.8** “Se aprecia que es finalidad del proceso obtener la restitución de un predio”.

**(RODRIGUEZ FERNÁNDEZ, Elvito. Manual de Derecho Procesal Civil, Editorial Grijley, Lima, 2005, p. 378)**

**3.2.9** Poseedor Precario es el que ocupa un bien sin título, ya sea porque nunca lo tuvo o porque el que tenía a fenecido

- 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.
- Título fenecido, el título fenecido por decisión judicial, por disposición de la ley, por incumpliendo del plazo o condición resolutorios, 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.

Nuestra percepción jurídica sobre el instituto de la posesión, la podemos también transmitir definiéndola como el derecho real que establece una relación directa y efectiva del poseedor con los bienes (relaciones reales) con el objeto de obtener beneficios de su utilidad económica y social. Tratada con autonomía científica y legislativa frente a la propiedad.

**(GONZALES, Nerio. Derecho Civil Patrimonial. Derechos reales, Primera edición, Palestra Editores S.A.C, Lima, 2007, p. 154)**

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

**(TORRES VASQUEZ, Aníbal. Derechos Reales. Primera edición, editorial IDEMSA, Mayo Lima, 2006, p. 385-386)**

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

**(Artículo 911º del Código Civil)**

Se posee precariamente cuando se usa un bien, conociendo que es ajeno y sin intención de apropiárselo.

**(RAMIREZ CRUZ, Eugenio. *Tratados de Derechos Reales Tomo I*, editorial Rodhas, Lima, 2007, p. 441)**

**3.2.11** “(...) las acciones que protegen estos derechos son de dos clases: reales o personales; es decir que para determinar la naturaleza de la acción habrá que referirse a la naturaleza del derecho que protege”.

**(SANCHEZ PALACIOS PAIVA, Manuel, *El ocupante precario. Doctrina y Jurisprudencia Casatoria. Segunda edición*, Jurista Editores, Lima, 2008, p. 110)**

**3.2.12** Se subdivide en libertad de contratar y libertad contractual; la libertad de contratar es entendida como la facultad que tiene el sujeto de decidir libremente si celebra o no un contrato, o el derecho del sujeto a decidir si contrata o no; mientras que la libertad contractual es considerada como la facultad que tienen las partes para decidir libremente los alcances del contenido del contrato que celebren.

**(TABOADA CORDOVA, Lizardo, *Acto Jurídico, Negocio y Contrato*, Grijley, 2002, p. 125)**

**3.2.13 La propiedad no tiene nada de común con la posesión**

“(...) la posesión es un instituto autónomo con respecto a la propiedad; cada uno con sus propios fines, configuración y atributos. Ello se reconocía desde el Derecho Romano conforme lo señala Ulpiano. La propiedad no tiene nada de común con la posesión. Se trata, entonces, de una atribución provisional de la riqueza, que tiene sus propios medios de protección para efecto de mantener el statu quo, y a través

del cual el poseedor mantiene su actividad gestora en orden a la producción y aumento del bienestar general”.

**(GONZALES BARRÓN, Gunther. Libro de Derechos Reales, Grijley, 2002, p. 94)**

### **3.2.14 Notificación de la demanda de desalojo**

“(…) Además de la dirección domiciliaria indicada en la demanda de desalojo, esta deber ser notificada en el predio materia de la pretensión, si fuera distinta (artículo 589, primer párrafo del C.P.C. Si el predio no tiene a la vista numeración que lo identifique, el notificador cumplirá su cometido inquirendo a los vecinos y redactando un acta sobre lo ocurrido (artículo 589, parte final del C.P.C)”

**(MAXIMO CASTILLO QUISPE/EDWAR SANCHEZ BRAVO. Manual de Derecho Procesal Civil, pág. 572) ONZALES BARRÓN, Gunther. Libro de Derechos Reales, Grijley, 2002, p. 138)**

## **3.3 JURISPRUDENCIA**

### **3.3.1 CASACION 1021-96 25/11/1997/ NORMAS IMPERATIVAS**

El Acto jurídico es Nulo, además de otras causales, cuando es contrario a las leyes que interesan al orden publico y a las buenas, costumbres, tal como lo dispone el inciso octavo del articulo doscientos diecinueve del código civil en concordancia con el articulo quinto del titulo preliminar del mismo Código Sustantivo. La anotada causal sustantiva de nulidad se fundamental en la limitación de la autonomía de la voluntad en razón a que los actos jurídicos se celebran contraviniendo normas imperativas que son la expresión del orden público.

### **3.3.2 CASACIÓN 239-2003/LIMA – DESALOJO POR PRECARIEDAD**

“(…) no se configura la causal de precariedad prevista en el artículo 911 del Código Civil, pues no basta que el poseedor carezca del título, sino que debe estar ausente cualquier circunstancia que evidencia la legitimidad de dicha posesión (…)”

### **3.3.3 CASACIÓN 1784-2012/LIMA DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

“OCTAVO. - Que, el artículo 911 del Código Civil exige que se prueben dos condiciones copulativas: Primero. - Que la parte demandante sea la titular del bien cuya desocupación pretende; y, Segundo. - Que la parte emplazada ocupe el mismo sin título o cuando el que tenía ha fenecido. El “*título*” a que se refiere la segunda condición copulativa es 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, y no nace del solo estado o condición familiar del ocupante, como sería el ser hermano, padre, hijo primo o cónyuge entre otros del actual propietario del bien, o del anterior, inclusive. Tal posesión ha quedado establecida por este Supremo Tribunal en la Casación número 2758-2004 (Lima) y la Casación número 1426-2006”.

### **3.3.4 CASACIÓN 1614-2001/LIMA – LEGITIMACIÓN ACTIVA EN LA DEMANDA DE DESALOJO**

Que la posesión es de ejercicio de los atributos de la propiedad, por el cual el poseedor que tiene justo título o mejor derecho puede reclamar al poseedor que carece de él la entrega del predio; para tal efecto el actual CPC ha establecido dos vías para la restitución de los predios, la primera de las cuales es la reivindicación y la segunda es el desalojo (...) que es la reivindicación quien se encuentra legitimado para accionar es el propietario del predio (...), por su parte en el desalojo pueden demandar el propietario (en este caso debe estar debidamente acreditado el derecho de propiedad), el arrendador, el administrador y todo aquel que considere tener derecho a la restitución del predio materia de litis (...), que de lo expuesto puede concluirse válidamente que el desalojo de trámite en la vía de proceso sumarísimo, las alegaciones del demandante ya sea arrendador, administrador y todo aquel que considere derecho a la restitución del predio, tienen que ser justificadas; esto es, acreditar un título que amerite la restitución del predio; pudiendo ser el título uno de



propiedad o cualquier otro que le otorgue el derecho de solicitar la restitución del predio.

### **3.3.5 CASACIÓN 2195-2011/UCAYALI SUPUESTOS DE POSESIÓN PRECARIA**

“5.1 Los casos de resolución extrajudicial de un contrato, conforme a lo dispuesto por los artículos 1429 y 1430 del Código Civil. En estos casos, se da el supuesto de posesión precaria por haber fenecido el título que habilitaba al demandado para seguir poseyendo el inmueble. Para ello bastara, que el Juez, que conoce el proceso de desalojo, verifique el cumplimiento de la formalidad de resolución prevista por la ley o el contrato, sin decidir la validez de las condiciones por las que se dio la resolución. Excepcionalmente, si el juez advierte que los hechos revisten mayor complejidad podrá resolver declarando la infundabilidad de la demanda, mas no así la improcedencia”

### **3.3.6 CASACIÓN 2634-2011/LIMA – DESALOJO POR OCUPACION PRECARIA**

“(…) **SÉTIMO.**

De conformidad con el artículo mil trescientos setenta y uno del Código Civil la resolución deja sin efecto un contrato valido por causal sobreviniente a su celebración. En el caso del artículo mil cuatrocientos treinta del Código Civil, son las propias partes, en uso de su libertad contractual, las que establecen la cláusula resolutoria, verificada la cual el contrato se resuelve de “*pleno derecho*”. El maestro Vincenzo Roppo denomina a este tipo de resolución como “*resolución negocial*” y la define como la que “*opera por negocio*”; cuando el contrato se disuelve presentes los eventuales presupuestos de ley por una manifestación de voluntad de la parte legitimada para la disolución, **sin necesidad de pronunciamiento judicial (la cual, si interviene, tendría el solo valor de determinar y declarar la resolución ya producida)**. Es el caso de las resoluciones por incumplimiento determinadas por intimación a cumplir y de la declaración de valerse de la cláusula resolutoria expresa (...). **OCTAVO.** - Es necesario, pues distinguir la resolución de “pleno derecho” (o resolución negocial) de la resolución judicial, siendo esta ultima la que se produce solo en virtud de un pronunciamiento del Juez. En tal sentido, resulta claro que la

figura jurídica contenida en el artículo mil cuatrocientos treinta del Código Civil es la de una resolución de “pleno derecho”, que se produce automáticamente después de que una de las partes (la parte legitimada) comunica a la otra que quiere valerse de la cláusula resolutoria establecida en el propio contrato a resolver, sin que sea necesaria una declaración del órgano jurisdiccional.

### **3.3.7 CASACIÓN Nº 1147-2001-LA LIBERTAD**

“La precariedad no se determina únicamente por la falta de un título de propiedad o de arrendatario, sino que para ser considerado como tal debe darse la ausencia absoluta de cualquier circunstancia que justifique el uso y disfrute del bien”

### **3.3.8 CASACIÓN Nº 3656-2001-PIURA**

“La ocupación precaria de un bien inmueble se configura con la posesión del mismo sin detentar título alguno que justifique dicha posesión o el que se tenía ha fenecido; asimismo quien pretenda la restitución o entrega, en su caso, de un predio ocupado bajo dicha calidad, debe acreditar el derecho de propiedad o que lo ejerce en su representación del titular o en todo caso la existencia de título válido y suficiente que otorgue derecho a la restitución del bien”.

### **3.3.9 CASACIÓN Nº 1801-2000-MOQUEGUA**

“Uno de los supuestos de la posesión precaria es aquella que se ejerce sin título alguno, es decir, en este caso no existe siquiera uno inválido que justifique la posesión, simplemente no existe título de posesión; por esta razón, es que la desocupación del bien se hace más expedita en la vía sumaria del desalojo”

### **3.3.10 CASACIÓN N. º 2016-97-LIMA**

“Existe errónea interpretación en la aplicación del artículo 911 del Código Civil, para resolver el conflicto, si se tiene en cuenta que la precariedad no determina únicamente por la falta de un título de propietario o arrendatario, sino que para ser

considerado como tal debe darse la ausencia absoluta de cualquier circunstancia que justifique el uso y disfrute del bien”

### **3.3.11 CASACIÓN N. º 1102-2003-CONO NORTE**

“La posesión precaria de un bien inmueble se configura con la posesión del mismo sin detentar título alguno que justifique dicha posesión, o cuando el que se tenía, ha fenecido; asimismo, quien pretenda la restitución del predio ocupado bajo dicha calidad, debe acreditar el derecho de propiedad sobre el predio, o que lo ejerce en representación del titular o, en todo caso, la inexistencia de título válido o suficiente que otorgue derecho a la restitución del bien y la inexistencia de título a favor del ocupante del inmueble”.

## **4. DISCUSIÓN**

4.1 Si, el señor LEONCIO AZAÑERO ABANTO, estaba legitimado para interponer la demanda de desalojo, ya que la legitimidad para obrar es a quien la ley le concede el reconocimiento de un derecho subjetivo y, por tanto, la calidad para pedir tutela judicial. (*Ramírez Jiménez, 2016, p. 58*) además que debe tener una persona para poder plantear o para que contra ella se pueda dirigir una determinada pretensión; de esta forma se hace preciso que quienes participen en el proceso como parte tengan esa habilitación para discutir respecto de aquella pretensión que ha sido planteada en el proceso, de autos se advierte que la legitimidad para obrar que invoca el accionante se encuentra acreditada con la Copia Literal del Registro de la Propiedad Inmueble de los Registros Públicos de Lima, se advierte que adquiere la titularidad del predio cuyo contrato de compra y venta.

4.2 Personalmente considero nulo el acto de compra y venta ya que para realizarlo se dieron datos falsos con un fin lícito, para no reconocer a la señora NANCY EGUILUZ VALDIA como su esposa y excluir de tan importante acto jurídico y de acuerdo al artículo 193 º del Código Civil reseña: *la acción para solicitar la*

*nulidad del acto simulado puede ser ejercitada de las partes o por el tercero perjudicado, según el caso.*

4.3 Se discute la precariedad de la persona demandada, según la sentencia de primera instancia fue declarada ordenando desocupar el predio , sin embargo especifica en la misma sentencia en el considerando tercero: Que es punto controvertido la pretensión b) determinar la ocupación precaria de la demandada, sobre este supuesto se tiene que la posesión precaria es la que ejerce sin título alguno o cuando el que se tenía ha fenecido; conforme así lo señala el artículo 911 del Código Civil ; para posteriormente en la concordancia QUINTA: Que , de otro lado debe precisarse que la precariedad no se determina únicamente por la falta de un título de propiedad o de arrendatario, si no que para ser considerado como tal debe darse la ausencia absoluta de cualquier circunstancia que justifique el uso; sin embargo se precisa que el bien material sub litis forma parte de la sociedad de gananciales y es demostrado bajo medio probatorios aprobados.

## **5. CONCLUSIONES**

5.1 El demanda de desalojo es una acción posesoria que no requiere de la demandante título de propiedad, bajo esta perspectiva el alegado derecho de la restitución invocado por el Ministerio de Cultura nació del Convenio de Cooperación Cultural y Transacción Extrajudicial entre la Municipalidad de Jesús María y el Instituto Nacional de Cultura celebrado el 30 de noviembre de 1993, bajo el principio de la autonomía de la voluntad de las partes, consistente en respetar las estipulaciones pactadas, dado de carácter obligatorio para las partes. Bajo estos hechos, estamos a lo normado en el artículo 585 del Código Procesal Civil, la restitución del predio (objeto del proceso de desalojo) tramitándose con arreglo a lo dispuesto para el proceso sumarísimo en su causal C. La ocupación precaria del bien, al haber celebrado entre las partes una serie de obligaciones

5.2 La demanda de desalojo por ocupación precaria no procede, ya que tal cual menciona en la sentencia de primera instancia La precariedad no se determina únicamente por la falta de un título de propiedad o de arrendatario, si no que

para ser considerado como tal debe darse la *AUSENCIA ABSOLUTA DE CUALQUIER CONCUNSTANCIA QUE JUSTIFIQUE EL USO Y DISFRUTE DEL BIEN* , y en la contestación de la demanda en sus fundamentos indico ser la esposa del primer propietario del inmueble y que todo el proceso de , anticipo de legitima y posteriormente la compra y venta, se realizó sin su consentimiento y siendo considerado el bien parte de la sociedad de gananciales, tales como lo demuestra con su partida de matrimonio del 2001. Para posteriormente La Corte Superior de Justicia de Lima Quinta Sala Civil revoco la sentencia, que falla declarando fundada la demanda de desalojo por ocupación precaria se ordena que la demanda cumpla con desocupar la bien inmueble materia de litis, Reformándola y Declarando Improcedente dicha demanda. Por lo que posteriormente la Corte Superior de Justicia de Lima, Sala Mixta Descentralizada Transitoria de San Juan de Lurigancho, a la que se acudió, nuevamente Revoca la Sentencia contenida en la Resolución Número Diez que falla declarando Fundada la demanda interpuesta por LEONCIO AZAÑERO ABANTO, Reformándola declararon Infundada la demanda de Desalojo por Ocupación Precaria

**5.3** Prosiguiendo con el recurso de casación por parte del demandante, en la que se indicó: no precede ampara el presente recurso de casación, por lo que de conformidad con el artículo 397 del Código Procesal Civil, declararon INFUNDADO el recurso de casación interpuesto por LEONCIO AZAÑERO ABANTO; por consiguiente, NO CASARON la sentencia expedida por la Sala Mixta Descentralizada Transitoria de San Juan de la Corte Superior de Justicia de Lima

## **6. HECHOS DE FORMA:**

### **1. IDENTIFICACIÓN DE LOS HECHOS RELEVANTES**

#### **1.1 ETAPA POSTULATORÍA**

La demanda de **DESALOJO** fue presentada por el Señor LEONCIO AZAÑERO ABANTO en la fecha 25JULIO2011 contra la señora NANCY EGUILUZ VALDIVIA,

la cual mediante Resolución Uno de fecha 22AGOSTO2011 el Juzgado Mixto de San Juan de Lurigancho, declaro ADMISBLE a tramitar la demanda de DESALOJO tramitándose en la vía procedimental de SUMARISIMO, en consecuencia se corre TRASLADO a la demandada NANCY EGUILUZ VALDIVIA Y HERNAN EGUILUZ VALDIDIA por el plazo de 5 días para su contestación para hacer uso de los medios de defensa.

Mediante escrito de fecha 09OCTUBRE2011 la señora NANCY ANABELA EGUILUZ VALDIVIA contesto la demanda y dedujo una simulación de acto jurídico por parte de su esposo JOSE IZQUIERDO FERNANDEZ y su hijo extramatrimonial, JOSE ANTONIO IZQUIERDO CIEZA, al realizar inicial mente el Anticipo de Legítima el 23NOV2007, para luego el señor JOSE ANTONIO CIEZA vender la propiedad sub litis el día 09ABRIL2011. Además, indicando que la transferencia del inmueble que constituye su domicilio conyugal y patrimonio común, se ha realizado estando vigente la Sociedad de Gananciales, en que se considera que todos los bienes se presumen sociales, conforme lo señala el artículo 311 del Código Civil

Es así que, el 27ENERO2012 mediante resolución seis se dispone a citar a las partes para la AUDIENCIA UNICA.

En la fecha 15JUN2012 se llevó a cabo la Audiencia Única donde mediante Resolución Ocho, se **ADMITIERON LOS MEDIOS PROBATORIOS DE AMBAS PARTES**, declarándola **FUNDADA**. En consecuencia, declaró **SANEADO el proceso**, y por consiguiente la existencia de una relación jurídica procesal válida.

## **1.2 ETAPA PROBATORIA**

Fijándose los puntos controvertidos en: 1) Determinar la propiedad del inmueble de la parte demandante. 2) Determinar la ocupación precaria de la parte demandada y si se encuentra en la obligación de desocupar y restituirlo al demandante. Procediendo a admitir y actuar los medios probatorios de la parte demandante y demandada, verificando que los medios probatorios admitidos a trámite son pruebas documentales, pone en conocimiento de las partes que el proceso se encuentra expedito para sentenciar.

### 1.3 ETAPA DECISORÍA

Mediante Resolución N.º Diez de fecha 17ENERO2013, el 2º Juzgado Mixto de San Juan de Lurigancho emitió la Sentencia declarando **FUNDADA la demanda** interpuesta por el señor LEONCIO AZAÑERO ABANTO, señalando que el demandado acredita que tiene condición de actual propietario del cien por ciento respecto del bien inmueble materia de litis ubicado en el lote 33 de la MZ. Q-II Asociación pro Vivienda Inca Manco Cápac segunda Etapa Distrito de San Juan de Lurigancho con la cual queda aprobado su derecho para acudir a la vía judicial en procuración de lo que por ley le asiste a decir a la restitución de su derecho de la posesión

En consecuencia, **ORDENO** que la señora NANCY ANABELA EGUILUZ VALDIVIA restituya al demandante la posesión del inmueble ubicado en la en el lote 33 de la MZ. Q-II Asociación pro Vivienda Inca Manco Cápac segunda Etapa Distrito de San Juan de Lurigancho, la misma que se encuentra inscrita en la Partida N°11608180 del Registro de la Propiedad Inmueble de Lima, más las costas y costos.

### 1.4 ETAPA IMPUGNATORIA

#### RECURSO DE APELACION

La señora NANCY ANABELA EGUILUZ VALDIVIA (demandada) mediante escrito de fecha 05FEB2013 interpone **RECURSO DE APELACIÓN** contra la SENTENCIA (Resolución N.º Diez de fecha 17ENERO2013) que falló declarando FUNDADA la demanda interpuesta por el señor LEONCIO AZAÑERO ABANTO; fundamentándola que en los Considerados 4º y sobre todo el 5º de la Resolución Apelada, el título que le acredita como legítima poseedora del inmueble materia de litis, es precisamente su condición de esposa del propietario real, su conyugue, el señor JOSE ISQUIERDO FERNANDES, además indico que se desconoce el aporte realizado por la recurrente en la construcción del segundo piso del inmueble materia de litis, así mismo manifestó que el juzgado no ha valorado los medios probatorios ofrecidos por parte de la demandada, al no meritar los derechos los derechos de la recurrente como conyugue.

Mediante Resolución número 05de fecha 27AGOSOTO2013 la Sala Mixta Descentralizada Transitoria de San Juan de Lurigancho resolvió **REVOCAR la resolución N.º 10 de fecha 17ENERO2013** que declaró fundada la demanda interpuesta por LEONCIO AZAÑERO ABANTO sobre DESALOJO POR Ocupación Precaria contra NANCY ANABELA EGUILUZ VALDIVIA; **REFORMANDOLA la DECLARARON infundada.**

## **RECURSO DE CASACIÓN**

El demandante, LEONCIO AZAÑERO ABANTO en la fecha 08OCTUBRE2013 **interpone RECURSO DE CASACIÓN** contra la SENTENCIA DE VISTA del 27AGOSTO2013 que entre otros REVOCA la sentencia apelada contenida en la Resolución N°10 del 17ENERO2013, que declaro fundada la demanda de desalojo de fs. 24 a 27 REFORMANDOLA la declararon INFUNDADA, que con la sentencia de vista impugnada que revoca la sentencia apelada, siendo así que la Corte Suprema de Justicia de la Republica Sala civil Transitoria mediante CASACIÓN N.º 33-2014 de fecha 01JUNIO2016 **declaró INFUNDADO** el recurso de casación interpuesto por LEONCIO AZAÑERO ABANTO, por consiguiente NO CASARON la sentencia de vista de fecha 27AGOSTO2013, expedida por la Sala Mixta Descentralizada Transitoria de San Juan de Lurigancho.

## **2 PROBLEMAS DE FORMA**

### **2.1 PRINCIPAL O EJE**

¿Determinar si se cumplen con los principios procesales que inspira nuestro Derecho Procesal Civil?

### **2.2 COLATERAL**

- Ninguno.

### **2.3 SECUNDARIOS**

- ¿Las Resoluciones están debidamente motivadas?
- ¿Se ejerció el derecho a la doble instancia?
- ¿Hubo una adecuada valoración de los medios probatorios?



### **3 ELEMENTOS JURIDICOS NECESARIOS PARA EL ESTUDIO DEL CASO**

#### **3.1 NORMAS LEGALES**

##### **Constitución Política del Perú**

##### **Artículo 138º.- Función Jurisdiccional**

La Potestad de administrar justicia emana del pueblo y se ejerce por el Poder Judicial a través de sus órganos jerárquicos con arreglo a la Constitución y a las leyes (...)

##### **Artículo 139º.- Principios de la función jurisdiccional**

Son principios y derechos de la función jurisdiccional:

(...) 3. La observancia del debido proceso y la tutela jurisdiccional

(...) 5. La motivación escrita de las resoluciones judiciales en todas las instancias

(...)

6. La pluralidad de la instancia.

20. El principio del derecho de toda persona de formular análisis y críticas de las resoluciones y sentencias judiciales, con las limitaciones de ley.

##### **Ley Orgánica del Poder Judicial**

##### **Principios Procesales en la Administración de Justicia**

**Artículo 6º.-** Todo proceso judicial, cualquiera sea su denominación o especialidad, debe ser sustanciado bajo los principios procesales de legalidad, inmediatez, concentración, celeridad, preclusión, igualdad de las partes, oralidad y economía procesal, dentro de los límites de la normatividad que le sea aplicable.

##### **Tutela Jurisdiccional y Debido Proceso**

**Artículo 7º.-** En el ejercicio y defensa de sus derechos, toda persona goza de la plena tutela jurisdiccional con las garantías de un debido proceso. Es deber del Estado, facilitar el acceso a la administración de justicia, promoviendo y manteniendo condiciones de estructura y funcionamiento adecuado para tal propósito.

##### **Deberes Procesales de las partes**

**Artículo 8º.-** Todos los que intervinieron en un proceso judicial tienen el deber de comportarse con lealtad, probidad, veracidad y buena fe. Los magistrados deben sancionar toda contravención a estos deberes procesales, así como la mala fe y temeridad procesal.

## **Código Civil**

### **Artículo VI del Título Preliminar. Principio de Interés para Obrar**

Para ejercitar o contestar una acción es necesario tener legítimo interés económico o moral. El interés moral autoriza la acción solo cuando se refiere directamente al agente o a su familia, salvo disposición expresa de la ley.

### **Artículo VII del Título Preliminar. - El Principio del Iura Novit Curia**

Los jueces tienen la obligación de aplicar la norma jurídica pertinente, aunque no haya sido invocada en la demanda.

## **Código Procesal Civil**

### **Artículo I del Título Preliminar. - Derecho a la tutela jurisdiccional efectiva**

Toda persona tiene derecho a la tutela jurisdiccional efectiva para el ejercicio o defensa de sus derechos o intereses con sujeción a un debido proceso.

### **Artículo II del Título Preliminar. - Principios de Dirección e impulso del proceso**

La dirección del proceso está a cargo del juez, quien la ejerce de acuerdo a lo dispuesto en el Código.

El Juez debe impulsar el proceso por sí mismo, siendo responsable de cualquier demora ocasionada por su negligencia. Están exceptuados del impulso de oficio los casos expresamente señalados en este Código.

### **Artículo IV del Título Preliminar. - Principios de Iniciativa de parte y de Conducta procesal**

El proceso se promueve solo a iniciativa de parte, la que invocara interés y legitimidad para obrar. No requieren invocarlos el Ministerio Público, el procurador oficioso ni quien defiende intereses difusos (...).

#### **Artículo X del Título Preliminar. - Principio de Doble Instancia**

El proceso tiene dos instancias, salvo disposición legal distinta.

#### **Artículo 3°. - Regulación de los Derechos de Acción y Contradicción**

Los derechos de acción y contradicción en materia procesal civil no admiten limitación ni restricción para su ejercicio, sin perjuicio de los requisitos procesales previstos en este Código.

#### **Artículo 188°. - Finalidad de medios probatorios**

Los medios probatorios tienen por finalidad acreditar los hechos expuestos por las partes, producir certeza en el Juez respecto de los puntos controvertido y fundamentar sus decisiones.

#### **Artículo 192°. - Medios probatorios típicos**

Son medios de prueba típicos:

La declaración de parte;

La declaración de testigos;

Los documentos;

La pericia;

La inspección judicial.

#### **Artículo 197°. - Valoración de la prueba**

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.

#### **Artículo 355°. - Medios impugnatorios**

Mediante los medios impugnatorios las partes o terceros legitimados solicitan se anule o revoque, total o parcialmente, un acto procesal presuntamente afectado por vicio o error.

#### **Artículo 364º.- Objeto del Recurso de Apelación**

El recurso de apelación tiene por objeto que el órgano jurisdiccional superior examine, a solicitud de parte o de tercero legitimado, la resolución que le produzca un agravio, con el propósito de que sea anulada o revocada, total o parcialmente.

#### **Artículo 384º.- Fines de la casación**

El recurso de casación tiene por fines esenciales la correcta aplicación e interpretación del derecho objetivo y la unificación de la jurisprudencia nacional por la Corte Suprema de Justicia.

#### **Artículo 386º.- Causales**

Son causales para interponer recurso de casación:

- La aplicación indebida o la interpretación errónea de una norma de derecho material, así como de la doctrina jurisprudencial;
- La inaplicación de una norma de derecho material o de la doctrina jurisprudencial;
- La contravención de las normas que garantizan el derecho a un debido proceso o la infracción de las formas esenciales para la eficacia y validez de los actos procesales.

Está incluida en el inciso 1 la causal de aplicación indebida del artículo 236 de la Constitución.

#### **Artículo 387º.- Requisitos de forma**

El recurso de casación se interpone:

- Contra las resoluciones enumeradas en el artículo 385,
- Dentro del plazo de diez días, contado desde el día siguiente de notificada la resolución que se impugna, acompañando el recibo de pago de la tasa respectiva; y

- Ante el órgano jurisdiccional que expidió la resolución impugnada.

### **Artículo 388º.- Requisitos de fondo**

Son requisitos de fondo del recurso de casación:

- Que el recurrente no hubiera consentido previamente la resolución adversa de primera instancia, cuando esta fuere confirmada por la resolución objeto del recurso;
- Que se fundamente con claridad y precisión, expresando en cuál de las causales descritas en el artículo 386 se sustenta y, según sea el caso:
  - ✓ Como deber ser la debida aplicación o cual a interpretación correcta de la norma de derecho material;
  - ✓ Cuál debe ser la norma de derecho material aplicable al caso;
  - ✓ En que ha consistido la afectación del derecho al debido proceso o cual ha sido la formalidad procesal incumplida.

### **Artículo 424º.- Requisitos de la demanda**

La demanda se presenta por escrito y contendrá:

- La designación del Juez ante quien se interpone;
- El nombre, datos de identidad, dirección domiciliaria y domicilio procesal del demandante;
- El nombre y dirección domiciliaria del representante o apoderado del demandante, si no puede comparecer o no comparece por sí mismo;
- El nombre y dirección domiciliaria del demandado. Si se ignora esta última, se expresará esta circunstancia bajo juramento que se entenderá prestado con la presentación de la demanda;
- El petitorio, comprende la determinación clara y concreta de lo que se pide;
- Los hechos en que se funde el petitorio, expuestos y numeradamente en forma precisa, con orden y claridad;
- La fundamentación jurídica del petitorio;
- El monto del petitorio, salvo que no pudiera establecerse;
- La indicación de la vía procedimental que corresponde a la demanda;
- Los medios probatorios; y

- La firma del demandante o de su representante o de su apoderado y la del abogado. El secretario respectivo certificará la huella digital del demandante analfabeto.

#### **Artículo 425º.- Anexos de la demanda**

A la demanda debe acompañarse:

- Copia legible del documento de identidad del demandante y en su caso, del representante;
- El documento que contiene el poder para iniciar el proceso, cuando se actúe por apoderado;
- La prueba que acredite la representación legal del demandante, si se trata de personas jurídicas o naturales que no pueden comparecer por sí mismas;
- La prueba de la calidad de heredero, cónyuge, curador de bienes, administrador de bienes comunes, albacea o del título con que actúe el demandante, salvo que tal calidad sea materia del conflicto de intereses y en el caso del procurador oficioso;
- Todos los medios probatorios destinados a sustentar su petitorio, indicando con precisión los datos y lo demás que sea necesario para su actuación. A este efecto acompañara, por separado pliego cerrado de posiciones, de interrogatorios para cada uno de los testigos y pliego abierto especificando los puntos sobre los que versara el dictamen pericial, de ser el caso; y,
- Los documentos probatorios que tuviese en su poder el demandante. Si no se dispusiera de alguno de estos, se descubrirá su contenido, indicándose con precisión el lugar en que se encuentran y solicitándose las medidas pertinentes para su incorporación al proceso.

#### **Artículo 426º.- Inadmisibilidad de la Demanda**

El Juez declarara inadmisibile la demanda cuando:

- No tenga los requisitos legales;
- No se acompañen los anexos exigidos por ley;
- El petitorio sea incompleto o impreciso; o
- La vía procedimental propuesta no corresponda a la naturaleza del petitorio o al valor de éste, salvo que la ley permita su adaptación.

### **Artículo 427º.- Improcedencia de la Demanda**

El Juez declarara improcedente la demanda cuando:

- El demandante carezca evidentemente la legitimidad para obrar;
- El demandante carezca manifiestamente de interés para obrar;
- Advierta la caducidad del derecho;
- Carezca de competencia;
- No exista conexión lógica entre los hechos y el petitorio;
- El petitorio fuese jurídica o físicamente imposible, o
- Contenga una indebida acumulación de pretensiones.

### **Artículo 442º.- Requisitos y Contenido de la Contestación de la Demanda**

Al contestar el demandado debe:

- Observar los requisitos previstos para la demanda, en lo que corresponda;
- Pronunciarse respecto de cada uno de los hechos expuestos en la demanda.
- Reconocer o negar la autenticidad de los documentos que se le atribuyen, o aceptar o negar, de igual manera, la recepción de documentos que se alega le fueron enviados. El silencio puede ser apreciado por el Juez como reconocimiento o aceptación de recepción de los documentos;
- Exponer los hechos en que funda su defensa en forma precisa, ordenada y clara;
- Ofrecer los medios probatorios; y
- Incluir su firma o la de su representante o de su apoderado, y la del abogado.  
El secretario respectivo certificara la huella digital del demandado analfabeto.

### **Artículo 446º.- Excepciones proponentes**

El demandado sólo puede proponer las siguientes excepciones:

- Incompetencia;
- Incapacidad del demandante o de su representante;
- Representación defectuosa o insuficiente del demandante o del demandado;
- Oscuridad o ambigüedad en el modo de proponer la demanda;
- Falta de agotamiento de la vía administrativa;

- Falta de legitimidad para obrar del demandante o del demandado;
- Litisdependencia;
- Cosa juzgada
- Desistimiento de la pretensión;
- Conclusión del proceso por conciliación o transacción
- Caducidad;
- Prescripción extintiva; y,
- Convenio arbitral.

### **Artículo 585º.- Procedimiento**

La restitución de un predio se tramita con arreglo a lo dispuesto para el proceso sumarísimo y las precisiones indicadas en este Subcapítulo.

### **Artículo 586º.- Sujetos activo y pasivo en el desalojo**

Pueden demandar: el propietario, el arrendador, el administrador y todo aquel que, salvo lo dispuesto en el artículo 598º, considere tener derecho a la restitución.

Pueden ser demandados: el arrendatario, el sub arrendatario, el precario o cualquier otra persona a quien le es exigible la restitución.

## **3.2 DOCTRINA**

### **3.2.1 CASTILLO QUISPE Maximo, SANCHEZ BRAVO Edward DERECHO PROCESAL CIVIL. Peru, Editorial Juristas Editores 2007 p.44 Principio de congruencia procesal**

Es el requisito que han de cumplir las sentencias sobre el fondo, consistente en la adecuación, correlación o armonía entre las peticiones de tutela realizadas por las partes y lo decidido en el fallo de la sentencia. En este sentido se exige también la exhaustividad de la sentencia, esto es, que el fallo recaiga sobre todas las pretensiones de las partes, de modo que, si no ocurre así, la sentencia está viciada de incongruencia por omisión de pronunciamiento.



La sentencia puede también estar viciada de incongruencia cuando se otorga más de lo pedido (incongruencia ultra petita) o cuando se concede algo que no es precisamente lo que se ha pedido por alguna de las partes o bien hace declaración que no se corresponde con las pretensiones deducidas por los litigantes (incongruencia extra petita). Para algunos hay incongruencia cuando se da menos de lo reconocido por la parte condenada (incongruencia infra o citra petita).

Las sentencias deben ser claras, precisas y congruentes con las demandas y con las demás pretensiones de las partes, deducidas oportunamente en el pleito. Harán las declaraciones que aquéllas exijan, condenando o absolviendo al demandado y decidiendo todos los puntos litigiosos que hayan sido objeto del debate.

Las sentencias se motivarán expresando los razonamientos fácticos y jurídicos que conducen a la apreciación y valoración de las pruebas, así como a la aplicación e interpretación del derecho. La motivación deberá incidir en los distintos elementos fácticos y jurídicos del pleito, considerados individualmente y en conjunto, ajustándose siempre a las reglas de la lógica y de la razón.

**(CASTILLO QUISPE Máximo, SÁNCHEZ BRAVO Edward DERECHO PROCESAL CIVIL. Perú, Editorial Juristas Editores 2007 p.44).**

### **3.2.2 Carrion lugo, Jorge. DERECHO PROCESAL CIVIL. Lima Editorial Grijley 2000 p.49 Los principios de dirección e impulso al proceso**

El juez es el conductor del proceso y por tanto, no solo tiene el deber de hacer cumplir con las normas que lo regulan sino también tiene la obligación procesal de impulsar su desarrollo, siendo responsable de cualquier demora por su inactividad. El juez no es un simple espectador del proceso es un participante activo del mismo como reflejo inquisitivo en que en parte se ubica el proceso civil. Es que el proceso no es un instrumento perteneciente a las partes; es un instrumento público. Esa obligación procesal del juez de impulsar el proceso de oficio no descarta la necesidad de los litigantes de impulsar también el desarrollo del mismo. Sin embargo, hay determinados procesos en los cuales el proceso sólo es impulsado por las partes en litigio, como los casos de separación de cuerpos y divorcio por causales (Artículo 480°CPC). Debe tenerse presente que la inactividad del litigante puede dar lugar a la declaración del abandono del proceso.

**3.2.3 SOLE RIERA, Jaime. Recurso de apelación. En: Revista Peruana de Derecho Procesal, Tomo II Estudio Monroy & Abogados, Marzo de 1998. Lima-Peru.pp 569-583. La doble instancia en el proceso civil**

Especial mención merece el análisis de la figura de la doble instancia en el proceso civil.

Es principio consagrado en nuestro sistema jurídico el del doble grado de jurisdicción, entendido éste en el sentido de que todo juicio, salvo los casos exceptuados por ley, debe poder pasar sucesivamente por el conocimiento pleno de dos tribunales.

Como señalara el ilustre procesalista CHIOVENDA, este doble grado, en la intención del legislador, representa una garantía de los ciudadanos en tres aspectos:

a) En cuanto que un juicio reiterado hace, ya por sí, posible la corrección de los errores.

b) En cuanto que dos juicios se confían a jueces distintos.

c) En cuanto que el segundo juez aparece con más autoridad que el primero.

El conocimiento del segundo grado se atribuye, por regla general, al órgano jurisdiccional jerárquicamente superior, que acostumbra a ser un órgano colegiado.

El fundamento del principio de la doble instancia en el proceso civil aparece íntimamente ligado con respecto a cuál sea la propia necesidad de establecer un sistema de recursos. Así, la falibilidad humana y la idea de un posible error en la resolución judicial, condicionan la existencia de los recursos y del segundo grado de la jurisdicción, en lo que de examen sobre la corrección y regularidad de la resolución dictada por el juez de instancia supone la apelación.

**3.2.4 ALFARO PINILLOS,Roberto Diccionario Practico de Derecho Procesal Civil,Editorial Grijley, Lima Peru,2006,p 646. Objeto de la prueba**

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.

**3.2.5 CARRION LUGO Jorge DERECHO PROCESAL CIVIL Lima Editorial Grijley 2000 p. 176,177. Recurso de apelación**

Dentro de nuestro ordenamiento procesal civil, que preconiza como principio de doble instancia (Art. X, T.P. CPC), el recurso de apelación es el medio que hace tangible dicho principio. Por ello, el recurso de apelación es uno de los medios impugnatorios más importantes que hace posible la revisión de la resolución por la instancia superior. Es el recurso que hace viable la revisión no solo de los errores in iudicando, sean los de hecho como los de derecho, que es la finalidad recogida por la mayoría de ordenamientos, sino también los errores in procedendo relacionados a la formalidad de la resolución impugnada como lo establece nuestro código (art. 328º CPC).

Se advierte que con el recurso de apelación lo que se pretende es la eliminación de la resolución del juez inferior y su sustitución por otra que dicte el superior jerárquico. Por ello algunos autores sostienen que el recurso de apelación es el remedio procesal encaminado a lograr que un órgano jerárquicamente superior con respecto al que dictó una resolución que se estima injusta e ilegal la revoque o la reforme total o parcialmente.

Es un recurso que se interpone ante el órgano que emite la resolución y propicia el pronunciamiento del órgano superior jerárquico ya sea anulando o revocando o confirmando la decisión cuestionada.

**Vocablo de Uso Judicial- Vocablos y expresiones de Uso Frecuente en la Práctica Judicial, Primera Edición 2004, Editorial Gaceta Jurídica, Lima- Perú, p. 42. Auto Admisorio – Definición**

Resolución judicial por la cual se admite a trámite una demanda, siempre que ésta cumpla los requisitos de admisibilidad y de procedibilidad establecidos en la ley procesal (Art424 y 425 CPC).

### **3.2.6 Carrion Iugo Jorge DERECHO PROCESAL CIVIL. Lima Editorial Grijley 2000 p 196,197. Recurso de Casación**

Prima facie, debemos anotar que el Recurso de Casación es de carácter extraordinario, en el sentido que propicia el juzgamiento de las resoluciones que emiten las Salas Civiles Superiores para verificar si en ellas se han aplicado correctamente o no las normas positivas en materia civil y, en su caso, hacer las correcciones pertinentes. El recurso es formal, en cuanto a que para su

planteamiento el Código establece con detalle no solo los requisitos de admisibilidad y de procedencia, señalando las causales que pueden invocarse por el proponente, sino también señala la forma cómo en cada caso debe fundamentarse el recurso, de modo que el debate central en casación se circunscribe alrededor de la causal por la cual la Sala de Casación ha declarado su procedencia y la decisión correspondiente no puede apartarse de ese parámetro. Todo esto lo diferencia de los otros recursos regulados por el ordenamiento procesal civil.

**(Carrión Lugo Jorge DERECHO PROCESAL CIVIL. Lima Editorial Grijley 2000 p.196, 197).**

### **3.2.7 ARIANO DEHO, Eugenia – Actualidad Jurídica. Tomo 139. Gaceta Jurídica. Lima, Junio del 2005.p. 61. Procedimiento de la Casación**

Para la interposición del recurso de casación, se debe cumplir los siguientes requisitos:

- **Requisitos de Admisibilidad:**

Según el Artículo 387° los requisitos de forma (admisibilidad) son:

- Que el recurso de casación se dirija contra las resoluciones indicadas en el artículo 385°;
- Que se interponga dentro del plazo de 10 días de notificada la resolución que se impugna;
- Que se interponga ante el órgano jurisdiccional que expidió la resolución impugnada;
- Que acompañe el recibo de la tasa judicial;
- A estos requisitos debemos agregar que el recurso debe presentarse por escrito y por alguna de las partes (no por terceros).

- **Requisitos de Procedencia:**

Según el Artículo 388 son requisitos de fondo (de procedencia):

- Que el recurrente no hubiera consentido la resolución adversa en primera instancia, cuando esta fuere confirmada por la resolución objeto del recurso,

Vale decir, que están legitimados para recurrir en casación solo los que impugnaron la sentencia de primera instancia, y esta le es adversa;

- Que se fundamente 'con claridad y precisión cual causal descrita en el artículo 386 se sustenta, y según sea el caso:
- Como debe ser la debida aplicación o cual la interpretación correcta de la norma de derecho sustancial (la norma en concreto debe ser indicada, y debe darse una interpretación a la misma);
- Cuál debe ser la norma de derecho material aplicable al caso (se aplicó la norma A y se debió aplicar la norma B);
- En que ha consistido la afectación al debido proceso o cual ha sido la formalidad procesal incumplida.

### **3.2.8 RODRIGUEZ DOMINGUEZ Elvito A. Manual de Derecho Civil. Editora Juridica Grijley, 2005 p. 101-102. Plazo y término del proceso**

El orden y concatenamiento implican la limitación en el tiempo para la realización de los actos y para la culminación del proceso. Por eso, los actos procesales deben realizarse dentro de un tiempo determinado. A este tiempo se llama *plazo o termino*. Sin embargo, no siempre ambos vocablos tienen el mismo significado en la doctrina y en la legislación. (...) desde estas acepciones el plazo es el transcurso de tiempo o cantidad de tiempo que se requiere para algo; y término es el final del plazo.

### **3.2.9 MONROY GALVEZ, Juan F. Teoria General del Proceso. Palestra Editores, Lima 2007, p.194. Principio de dirección judicial del proceso**

El principio de dirección judicial del proceso recibe también el nombre de principio de autoridad del Juez. Su presencia histórica en el proceso civil se explica como el medio a través del cual se empiezan a limitar los excesos del sistema privatístico, aquel en el cual, como ya se expresó el Juez tiene durante el desarrollo de la actividad procesal un rol totalmente pasivo, previsto sólo para legitimar la actividad de las partes.

### **3.3 JURISPRUDENCIA**

#### **3.3.1 Cas N° 318-2002 – LIMA El Peruano, 01-07-2002 p. 8970. Derecho a la tutela jurisdiccional efectiva**

El concepto de debido proceso, está definido como el derecho fundamental de los justiciables, el cual no solo permite acceder al proceso ejercitando su derecho de acción, sino también a usar los mecanismos procesales preestablecidos en la ley con el fin de defender su derecho durante el proceso y conseguir una resolución emitida con sujeción a ley.

#### **3.3.2 Exp. N° 563-1977-Lima. Data 14000 Jurisprudência Integrada a Texto Completo. Explorador Jurisprudencial 2004-2005, Gaceta Jurídica Editores S.A.). Medios probatorios**

Los medios probatorios tienen como finalidad producir certeza en el juez respecto de los puntos controvertidos. Ellos deben ser valorados por el Juzgador en forma conjunta, utilizando su apreciación razonada. La carga de la prueba corresponde a quien afirma hechos que configura su pretensión o a quien los contradice alegando hechos nuevos.

#### **3.3.3 Exp. N° 563-1977-Lima. Data 14000 Jurisprudência Integrada a Texto Completo. Explorador Jurisprudencial 2004-2005, Gaceta Jurídica Editores S.A. .Inadmisibilidad de la demanda**

El artículo 426 del Código Procesal Civil establece que en los casos en que el juez declare inadmisibile la demanda, ordenará al demandante que subsane la omisión o defecto anotado en un plazo no mayor de 10 días. Es criterio discrecional del juez la fijación del plazo para conceder en la resolución de inadmisibilidad, también lo es que dicho plazo debe ser fijado prudencialmente.

#### **3.3.4 Ejecutoria Suprema N° 646-2000. Puno. El Peruano 30/01/2001, p. 6371.Debido proceso**

El debido proceso conocido también en la doctrina como proceso justo, es una garantía constitucional y un principio jurídico procesal, donde todo justiciable tiene derecho a la defensa, con pleno respeto de las normas preestablecidas.

**3.3.5 EXP.235-2001, Primera sala civil de Lima 24/09/2001, Ledesma Narvaez, Marianella. Jurisprudencia actual, Editorial Gaceta Juridica, 1ra Edicion. Abril 2005 p. 195. Contestación**

El Artículo 442º del Código Procesal Civil resulta aplicable con la prudencia debida al caso de las absoluciones ordenadas por la ley o por el juez, toda vez que éstas, constituyen, al igual que la contestación, actos procesales destinados a precisar los puntos controvertidos sobre los que debe recaer la decisión del juez.

**(EXP.235-2001, Primera Sala Civil de Lima, 24/09/2001, Ledesma Narváez, Marianella. Jurisprudencia actual, Editorial Gaceta Jurídica, 1ª Edición. Abril 2005. p. 195).**

**3.3.6 Casación Nro. 1434-2003-Lima. Sala Civil permanente de la Corte Suprema de Justicia de la República. 15-10-2003. Motivación de las resoluciones**

La motivación escrita de las resoluciones judiciales constituye un deber para los Magistrados y dicho deber implica que los juzgadores señalen en forma expresa la ley que aplican con el razonamiento jurídico al que han arribado, respetando los principios de jerarquía de normas y de congruencia.

**3.3.7 Casación N°3496-2001 – Sullana. Casación**

La Sala de Casación no constituye una tercera instancia, por lo mismo, tampoco puede examinar el Proceso por Causales no alegadas y menos por cuestiones de forma y fondo no planteadas inequívocamente con el Recurso.

**3.3.8 Casación N° 1308-2001 – Callao. Principio de congruencia**

El principio de congruencia procesal implica por un lado que el juez no puede ir más allá del petitorio ni fundar su decisión en hechos diversos de los que han sido alegados por las partes, y por otro la obligación de los magistrados es de

pronunciarse respecto a todos los puntos controvertidos establecidos en el proceso, a todas las alegaciones efectuadas por las partes en sus actos postulatorios i en sus medios impugnatorios.

### **3.3.9 Recurso de Nulidad N° 743-2010, Sala Penal Transitoria Santa Derecho a la pluralidad de instancias**

“(…) el derecho al recurso vinculado directamente con la pluralidad de instancias no es absoluto, en tanto se requiere la previsión de la ley para el acceso a la impugnación respecto a las resoluciones emanadas del Tribunal Superior; que, por tanto, la desestimación de una impugnación respecto a una resolución que no se encuentra regulada en la ley como recurrible, no implica la vulneración del citado precepto constitucional, ni una decisión irracional o arbitraria, pues no existe una permisión del acceso al recurso”.

### **3.3.10 Exp.345-99-Lima, Jurisprudencia, actual. T.2. Apelación**

La apelación se interpone dentro del plazo legal, ante el juez que expidió la resolución impugnada, debiendo dicho recurso contener los fundamentos o precisar el agravio, sin cuyo requisito serán de plano declaradas inadmisibles o improcedentes. El juez no está facultado para conceder al apelante un plazo para subsanar las omisiones.

## **4 DISCUSIÓN**

1. “Prueba no se llama solamente objeto que sirve para el conocimiento de un hecho, sino al conocimiento mismo suministrado por tal objeto”, menciona Francisco CARNELUTTI “acogiéndome a lo citado por el autor considero que en el presente caso el Juez del Trigésimo Primer Juzgado Especializado en lo Civil de Lima y el colegiado de la Quinta Sala Civil de la Corte Superior de Lima sí valoraron los medios probatorios presentados por las partes, creándoles la certeza del hecho materia de Litis que se originó con el acta de matrimonio de fecha 15 de enero del 2001, dicho medio probatorio no fue valorado en primera instancia, por tanto no se trata de cualquier



comprobación, sino de una comprobación que se hace en vía judicial ante el Juez en la forma que nuestra Ley lo ha establecido, “Los medios probatorios deben ser ofrecidos por las partes en los actos postulatorios, salvo disposición de este Código”, porque de ellos depende el derecho materia de la pretensión.

El Código Procesal Civil tiene clasificado a los medios probatorios en típicos y atípicos. Son típicos los enumerados en el artículo 192º como la declaración de parte y testigos, los documentos, la pericia y la inspección judicial, los atípicos se encuentran establecidos en el artículo 193º como auxilios técnicos y científicos, en la presente demanda de desalojo por ocupación precaria los medios probatorios fueron típicos (documentos) y valorados en la audiencia de fijación de puntos controvertidos, al demostrar que existió obligaciones entre ambas partes celebrado entre el demandante Leoncio Azañero Abanto y la señora Nancy Eguíluz Valdivia

2. La función jurisdiccional como actividad exclusiva del Estado, específicamente de sus órganos judiciales es el instrumento de paz y seguridad social, a fin que los derechos del ciudadano no se vean abusados por decisiones arbitrarias exigiéndole a los Jueces que deben fundamentar cada una de sus decisiones, decisiones que se ven expresadas en resoluciones que sirven para impulsar el proceso y una comunicación entre el Juez y las partes. Las resoluciones se clasifican en decretos, autos y sentencias según el artículo 120º del Código Procesal Civil. La sentencia emitida por la Corte Superior de Justicia de Lima Sala Mixta Descentralizada Transitoria de San Juan de Lurigancho sí estuvo debidamente motivo porque su decisión de declarar REVOCAR la demanda interpuesta por Leoncio Azañero Abanto y REFORMANDOLA, para declararla INFUNDADA la demanda de Desalojo por Ocupación Precaria, fue expresada en que la parte demandada y el señor Josi Izquierdo Fernández, tienen vigente una matrimonio desde el 2001 siendo argumentada que el bien materia de litis pertenece a la sociedad de gananciales s partes celebraron un negocio.

3. En el proceso materia de estudio, tanto el demandante como la demandada si ejercitaron su derecho a la doble instancia, en cumplimiento al Principio Constitucional de la pluralidad de instancia estipulado en el artículo 139º numeral 6; habiendo sido la sentencia emitida por el 2º Juzgado Mixto de San Juan de Lurigancho (primera instancia) favorable al demandante, al haber declarado FUNDADA la demanda y como consecuencia se resolvió que se le restituya la posesión del inmueble; Fallo que fue revocado por la Corte Superior de Justicia de Lima Sala Mixta Descentralizada Transitoria de San Juan de Lurigancho quien REVOCÒ la SENTENCIA y reformándola declararon INFUNDADA la demanda de desalojo por ocupación precaria (segunda instancia); ante este fallo el demandante interpuso Recurso de Casación, el cual fue declarado INFUNDADA. Observándose que este principio es utilizado mediante los medios impugnatorios, que llaman a la revisión por parte de otro órgano judicial. Al respecto, el autor Elvito A. Rodríguez Domínguez nos dice que: “Se establece que toda resolución judicial emitida por el Juez y que pone fin a la instancia, tiene la posibilidad de ser revisada por el órgano superior, en mérito de la aplicación de la garantía procesal de la doble instancia. En tal sentido, el auto que declare inadmisibles o improcedentes el recurso de acción, así como la Sentencia que emita el Juez competente, es posible de ser impugnada dentro del plazo establecido por Ley, debiendo cumplirse las formalidades exigidas por el Código Adjetivo”.

## 5 **CONCLUSIONES**

1. En el presente caso si se cumplieron con los principios procesales establecidos tanto en la Constitución Política del Perú, Ley Orgánica del Poder Judicial y el Código Procesal Civil permitiendo que la actividad del 2º Juzgado Mixto de San Juan de Lurigancho y la Corte Superior de Justicia de Lima Sala Mixta Descentralizada Transitoria de San Juan de Lurigancho, en sus instancias correspondientes, desarrollen el proceso iniciándole con el principio de la Tutela Jurisdiccional al haber ADMITIDO la pretensión del

demandante, principio de Inmediación al haber estado en contacto entre las partes, mediante sus audiencias, así como los medios probatorios presentados por ellos, los cuales generaron una certeza de los hechos que el Juez valoro para emitir su SENTENCIA, los principios de concentración, economía y celeridad procesal que en su conjunto permitieron un debido proceso generando una seguridad jurídica y solución al conflicto de las partes.

2. Las normas procesales por regla general son de carácter vinculante, es decir deben ser cumplidas obligatoriamente. Por el principio de formalidad los actos procesales en la presente demanda si fueron realizadas de una forma adecuada. Mediante el principio de Libre Convicción permitió al Juez valorar las pruebas libremente y de acuerdo a los dictados de su conciencia declaro FUNDADA la demanda y la Sala Mixta Descentralizada Transitoria de San Juan de Lurigancho resolvió REVOCAR dicha decisión y reformándola la declararon INFUNDADA; concluyéndose así, que los principios generales del Derecho son los pilares básicos sobre los que se asisten cuando se producen conflictos de intereses y a través de los Órganos Jurisdiccionales regular la convivencia social a través de un procedimiento adecuado y poder restablecer la paz social por medio de la justicia.
  
3. La Sentencia emitida por el 2° Juzgado Mixto de San Juan de Lurigancho mediante Resolución Nro. Diez de fecha 17ENE2013, falló declarando FUNDADA la demanda de desalojo interpuesta por Leoncio Azañero Abanto ordenando a Nancy Eguíluz Valdivia que restituya la posesión del inmueble, considero que en esta instancia desde la admisión a trámite de la demanda debió de ser sobre Desalojo por ocupación precaria, porque si bien es cierto existió un antes matrimonio con el primer dueño que actuó sin consentimiento de la esposa sobre los bienes que pertenecen a la sociedad de gananciales ,estoy conforme en todos sus extremos porque el solicitante no cumplió con los requisitos exigidos ya que la compra y venta no es de buena fe como indico la parte demandada .

#### 4. FUENTES BIBLIOGRAFICAS

- MONROY GALVEZ, Juan F. Teoría General del Proceso. Primera Edición. Palestra Editores. Lima 2007. Pág. 194)
- LEDESMA NARVAEZ, Marianella. Comentarios al Código Procesal Civil. Primera Edición. Gaceta Jurídica. Lima 2008. Pág. 579-580.
- GONZALES BARRON, Gunther Hernán. La posesión precaria en síntesis y replica contra las positivistas radicales. Actualidad Jurídica. Lima 2012. Pág. 232.
- PASCO ARAUCO, Alan. Sobre la posesión precaria, el desalojo y los intolerantes. Actualidad Jurídica. Lima 2012. Pág. 180
- LAMA MORE, Héctor. La posesión y la posesión precaria en el Derecho Civil Peruano: el nuevo concepto del precario y la utilidad de su actual regulación en el Derecho Civil Peruano. Editora Jurídica Grijley. Lima 2006, Pág. 250.
- ALAMO HIDALGO, Pedro. Código Civil Comentado Derechos Reales, Tomo V. Gaceta Jurídica, 2003. Pág. 172
- LAMA MORE, Héctor. Corte Suprema fija importante precedente vinculante sobre el precario. Gaceta Civil. Lima 2013. Pág. 33.
- HURTADO REYES, Martin. Fundamentos del Derecho Procesal Civil. Primera Edición. Editorial Moreno. Lima 2009. Pág. 207-212.
- RODRIGUEZ DOMINGUEZ, Elvito A. Manual de Derecho Procesal Civil. Sexta Edición. Editora Juridica Grijley. Lima 2005. Pág. 101-102

## ANEXOS:

Expediente :  
Secretario :  
Cuaderno : Principal  
Escrito N° : 01  
SUMILLA : DEMANDA DE DESALOJO  
POR OCUPACION PRECARIA



### SEÑOR JUEZ DEL JUZGADO MIXTO DE SAN JUAN DE LURIGANCHO

LEONCIO AZAÑERO ABANTO, identificada con DNI N° 08145402, con domicilio real en Av. Los Jardines Este N° 710 - San Juan de Lurigancho, Provincia y Departamento de Lima, señalando domicilio procesal CASILLA 17695 de la Central de notificaciones del Poder Judicial, a usted con el debido respeto:

#### I.- PETITORIO.-

Invocando interés y Legitimidad para obrar en ejercicio del derecho de acción que me asiste y en busca de tutela Jurisdiccional efectiva en VIA DE PROCESO SUMARISIMO interpongo demanda de DESALOJO POR OCUPACION PRECARIA, LA MISMA QUE LA DIRIJO CONTRA NANCY ANABELA EGUILUZ VALDIVIA y HERNAN EGUILUZ VALDIVIA y contra todos aquellos que ocupen en forma precaria el inmueble de mi propiedad, notificándoseles para cuyo efecto en el Jr. Anfíbol N° 679 Mza. Q-III Lote 33-2d Etapa Asociación Pro-Vivienda Inca Manco Cápac - San Juan de Lurigancho, a fin de que por mandato judicial se ordene a los demandados desocupen el Primer y Segundo piso respectivamente del inmueble ubicado en el Lote 33 Mza. Q-III - 2da Etapa Asociación Pro-vivienda Inca Manco Cápac - San Juan de Lurigancho (Jirón Anfíbol 679), por los siguientes fundamentos de hecho y derecho.

#### II.- FUNDAMENTOS DE HECHO

Primero: Que, con fecha 09 de Abril del 2011 el recurrente adquirió el inmueble ubicado en Mz Q-III Lote 33 - 2da Etapa Asociación Pro-Vivienda Inca Manco Cápac - San Juan de Lurigancho Jr. Anfíbol N° 679) mediante escritura Pública otorgado por su propietario JOSÉ ANTONIO IZQUIERDO CIEZA, por ante la Notaria Juan Carlos Sotomayor Registrado en la Partida N° 11608180 Asiento C0003 de los Registros de la Propiedad Inmueble de los Registros Públicos de Lima y Callao habiendo verificado previamente en los Registros Públicos que el referido predio no estaba afecto con alguna medida cautelar o hipoteca.

Segundo: Que, es el hecho señor Juez, que el recurrente ha realizado las gestiones pertinentes a efectos de llegar a un acuerdo con los demandados a fin de que desocupen y me hagan entrega del inmueble ubicado en el Lote 33 Mza. Q-III - Lote 33 - 2da Etapa Asociación Pro-Vivienda Inca Manco Cápac - San Juan

de Lurigancho ( Jirón Anfíbol 679) Primer y segundo piso. que vienen ocupando sin tener justo Título que justifique la posesión y uso del bien, situación que me lleva a interponer la presente demanda a fin de que vuestro Despacho disponga la desocupación y la consiguiente entrega al recurrente el Inmueble de mi propiedad.

Tercero: Que, es el caso señor Magistrado, a los demandados les he cursado a cada uno de ellos Carta Notarial con fecha 14 de Mayo del 2011 la misma que no ha merecido respuesta alguna, asimismo debo precisar que los he citado por ante el Centro de Conciliación Extrajudicial A & M ANGELES ROSAL a fin de llegar a una acuerdo conciliatorio armonioso y dar solución al conflicto, la misma que no fue posible por la negativa de la demandada y la incomparecencia del demandado.

### III. FUNDAMENTOS DE DERECHO:

Amparo mi pretensión en lo previsto por artículos siguientes:

#### A.- CODIGO CIVIL:

**ART. 911°.** - que prescribe:

**"LA POSESIÓN PRECARIA ES LA QUE SE EJERCE SIN TITULO ALGUNO O EL QUE SE TENIA HA FENECIDO.**

El artículo 911 ° del Código Sustantivo establece que quienes ocupan un inmueble sin justificación legal para ello como en el presente caso pueden ser demandados para el correspondiente desalojo.

#### B.- CÓDIGO PROCESAL CIVIL

**ARTICULOS: 546° inciso 4°, 585°, 586° y siguientes:**

El Artículo 586° Prescribe que los ocupan precariamente un predio pueden ser demandados con el fin de obtener la restitución a quine tenga derecho a ello, por lo que mi demanda esta jurídicamente cubierta y mi derecho claramente establecida con los fundamentos de hecho.

### VI. VIA PROCEDIMENTAL:

La vía Procedimental que corresponde la presente demanda es la **VÍA DE PROCESO SUMARISIMO** de conformidad con lo dispuesto por el artículo 546° inciso 4° del Código Adjetivo

### V. MEDIOS PROBATORIOS:

1.- El merito de la Escritura Publica celebrado por ante la Notaria JUAN CARLOS SOTOMAYOR VITELLIE, con la que demuestro ser propietario y titular del Inmueble Sub litis.

*RS*  
*reutano*

9  
26  
revisar

2.- El mérito de la Copia literal otorgada por los Registro Públicos con la demostro que mi propiedad se encuentra debida y legaimente registrada en los Registros Públicos de Lima.

3.- El mérito de la Carta Notarial de fecha 14 de Mayo del 2011 dirigida a la demandada **NANCY ANABELA EGUILUZ VALDIVIA** con la que demostro haberle puesto en conocimiento que el recurrente adquirió la propiedad signado como Mza. Q. III Lote 33- 2da Etapa Asociación Pro-Vivienda Inca Manco Capac- San Juan de Lurigancho (Jr. Anfibol N°. 679) Inmueble que habita en la condición de precaria y haberle requerido que desocupe.

4.- El mérito de la Carta Notarial de fecha 14 de Mayo del 2011 dirigida al demandado **HERNAN EGUILUZ VALDIVIA** con la que demostro haberle puesto en conocimiento que el recurrente adquirió la propiedad signado como Mza. Q. III Lote 33- 2da Etapa Asociación Pro-Vivienda Inca Manco Capac- San Juan de Lurigancho (Jr. Anfibol N°. 679) Inmueble que habita en la condición de precaria y haberle requerido que desocupe

5.-El mérito del Acta de conciliación otorgada por el Centro de Conciliación Extrajudicial A & M "ANGELES ROSALY" con la que demostro haber tenido la voluntad de llegar a un acuerdo armonioso con la demandada **NANCY ANABELA EGUILUZ VALDIVIA**.

6.- El mérito del Acta de conciliación otorgada por el Centro de Conciliación Extrajudicial A & M "ANGELES ROSALY" con la que demostro haber tenido la voluntad de llegar a un acuerdo armonioso con el demandado **HERNAN EGUILUZ VALDIVIA**.

VII. ANEXOS:

- 1-A.- Copia legible del DNI.
- 1-B.- Escritura Publica celebrado por ante la Notaria JUAN CARLOS SOTOMAYOR VITELLIE,
- 1-C.- Copia Literal otorgada por los Registro Públicos de Lima.
- 1-D.- Carta Notarial de fecha 14 de Mayo del 2011 dirigida a la demandada **NANCY ANABELA EGUILUZ VALDIVIA**.
- 1-E.- Carta Notarial de fecha 14 de Mayo del 2011 dirigida a la demandada **HERNAN EGUILUZ VALDIVIA**
- 1-F.- Dos Actas de conciliación otorgada por el Centro de Conciliación Extrajudicial A & M "ANGELES ROSALY"

10  
27  
revisar

**POR LO EXPUESTO:**

A Usted señor Juez, solicito admitir la presente demanda y oportunamente declararla fundada con costas y costos.

**PRIMER OTROSI DIGO:** Que, de conformidad a lo dispuesto por el artículo 80° del Código Procesal Civil, otorgo a la letrada que autoriza la presente las facultades Generales de representación a que se refiere del artículo 74°, del mismo cuerpo Normativo, manifestando a vuestro Despacho que mi domicilio es el que aparece en el exordio del presente escrito, y declaro estar instruido de la representación que otorgo y de sus alcances.

**SEGUNDO OTROSI DIGO:** Que, cumplo con acompañar el Recibo de pago por derecho de calificación y ofrecimiento de pruebas y 4 recibos de pago por derecho de cedulas de notificación.

San Juan de Lurigancho, 25 de Julio del 2011

  
**Elvira B. Clemente Caceres**  
ABOGADA  
C.A.L. 15091





28  
nuestro

Exp: 262-11  
ESPECIALISTA: EDUARDO SALVADOR RAMOS  
MATERIA: DESALOJO

Resolución Nro.- Uno  
San Juan de Lurigancho, veintidós de Agosto  
del dos mil once.-

AUTOS Y VISTOS: Con la demanda y anexos que se adjuntan; y ATENDIENDO: Primero: Que, toda persona tiene derecho a la tutela jurisdiccional efectiva, con sujeción a un debido proceso, en atención a lo dispuesto en el artículo I del Título preliminar del Código Procesal Civil; Segundo: Que, por el acto de calificación el Juzgador verifica en la demanda la concurrencia de los presupuestos procesales y de las condiciones de la acción, y asimismo que ésta no se encuentre inmersa en causal de inadmisibilidad ni de improcedencia; Tercero: Que, se interpone demanda de desalojo la misma que se dirige contra Nancy Anabela Eguiluz Valdivia y Hernan Eguiluz Valdivia a fin que desocupe un inmueble que lo viene ocupando de manera precaria; Cuarto: Que, la demanda reúne los requisitos formales de admisibilidad contenidos en los artículos 424 y 425 del Código Procesal Civil, y asimismo no se encuentra inmersa en ninguna causal de improcedencia; Cuarto: Que, en este sentido reuniendo la demanda los presupuestos procesales y las condiciones de la acción, y siendo competente ésta Judicatura en razón de naturaleza de la pretensión, y a tenor de lo dispuesto por el inciso cuarto del artículo 546 y 547 del Código procesal Civil se resuelve ADMITIR a trámite la demanda de DESALOJO, tramitándose en la vía del proceso de SUMARISIMO, por ofrecido los medios probatorios que se indican, en consecuencia TRASLADO a la demandada NANCY ANABELA EGUILUZ VALDIVIA y HERNAN EGUILUZ VALDIVIA por el plazo de CINCO DIAS para su contestación, bajo apercibimiento de declararse su rebeldía, A los otrosies: Téngase presente en lo que fuera de Ley.-

PODER JUDICIAL  
.....  
VICTOR M. TOHALINO ALEMAN  
JUEZ TITULAR  
2º Juzgado Mixto de San Juan de Lurigancho  
CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE LIMA

PODER JUDICIAL  
.....  
EDUARDO SALVADOR RAMOS  
ESPECIALISTA LEGAL  
2º Juzgado Mixto de San Juan de Lurigancho  
CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE LIMA

ndo nec  
te prés

aga síe

s oficia

ion

na Web:

mplan 84 a  
de ahorro e

36  
Frente  
de

MESA DE PARTES UNIDAS  
Juzgados Mixtos y Paz Letrados de  
San Juan de Lurigancho  
19 SEP 2011  
RECIBIDO

Exp. : 262-2011-0-1803-JM-02-CI  
Esp. :  
Cuaderno : PRINCIPAL  
Escrito : N° 01  
Sumilla : MODIFICO LA  
PRETENSION DE DESALOJO.

**SEÑOR JUEZ DEL SEGUNDO JUZGADO MIXTO DE SAN JUAN DE LURIGANCHO.**

LEONCIO AZAÑERO ABANTO, identificado con Documento Nacional de Identidad N° 08145402, con domicilio en AV. LOS JARDINES ESTE 710 – SAN JUAN DE LURIGANCHO; señalando domicilio procesal en la Av. Flores de Primavera N° 556 A, Urb. Las Flores, distrito de San Juan de Lurigancho; ante Usted con el debido respeto me presento y digo:

Que, de acuerdo a lo previsto en el artículo IX del Título Preliminar del Código Procesal Civil Vigente que regula el principio de VINCULACION Y FORMALIDAD; en concordancia con el numeral 428° del acotado, que estatuye la facultad del pretensor de ampliar y modificar la demanda por lo que AMPLIO EL PETITORIO – ELEMENTO DE PRETENSION PROCESAL - DE LA DEMANDA SOBRE DESALOJO POR OCUPANTE PRECARIO EN CONTRA DE NANCY ANABELA EGUILUZ VALDIVIA, HERNAN EGUILUZ VALDIVIA Y CONTRA TODOS AQUELLOS QUE OCUPEN EN FORMA PRECARIA EL INMUEBLE DE PROPIEDAD DEL DEPONENTE UBICADO EN LOTE 33, MZ. Q – III – 2 ETAPA – ASOCIACION PRO VIVIENDA – INCA MANCO CAPAC – SAN JUAN DE LURIGANCHO.- ACTUALIDAD JIRON ANFIBOL N° 679: EN EL SENTIDO QUE LOS EMPLAZADOS CUMPLAN CON PAGAR COSTAS Y COSTOS.

Que, asimismo, y en mérito a lo dispuesto por el legislador en el artículo 428° del acotado, a fin que el demandante pueda ampliar alguno o todos los

87  
Acuña J. Ruiz

elementos de la pretensión procesal: amplio los fundamentos de hecho – otro elemento de la pretensión procesal - en base a los siguientes fundamentos:

**ANTECEDENTES:**

**PRIMERO:** Conforme sabemos los derechos humanos de la persona humana en el derecho positivo peruano se encuentra previsto en el artículo 2° de la Carta Magna, los mismos que de acuerdo a lo regulado en la IV Disposición Final de la norma acotada debe interpretarse con los Tratados Internacionales de los Derechos Humanos. Es menester señalar que el Estado Peruano garantiza el cumplimiento de los derechos humanos que declara en la norma constitucional.

**SEGUNDO:** Que, de acuerdo a lo previsto artículo 2°, Inciso 14° de la Carta Política del Estado al recurrente le asiste *el derecho fundamental de contratar libremente*, en mérito a ello; y de acuerdo a lo previsto en el numeral 1351° del Código Civil Vigente y siguientes, tanto la persona de **JOSE ANTONIO IZQUIERDO CIEZA** y el recurrente celebramos un contrato de compra y venta, con fecha 09 de abril del 2011, en virtud del cual el primero de los nombrados se obligo a transferir el bien de su propiedad ubicado en **LOTE 33, MZ. Q – III – 2 ETAPA – ASOCIACION PRO VIVIENDA – INCA MANCO CAPAC – SAN JUAN DE LURIGANCHO.- ACTUALIDAD JIRON ANFIBOL N° 679,** a favor del recurrente, obligándome a la vez a la contraprestación, es decir el pago del precio del bien antes citado; concurriendo los elementos esenciales del acto jurídico, entiéndase agente capaz, objeto física y jurídicamente posible, fin lícita y forma prescrita por ley, aunado la manifestación de voluntad, la misma que es la base todo contrato; por lo que el Notario Público al advertir el cumplimiento cabal de los referidos elementos esenciales del acto jurídico; procedió a elaborar la escritura pública y elevo a Registros Públicos en el Registro de Propiedad Inmueble, **tal es de verse del testimonio y ficha registral que se adjunta en el escrito de demanda como medio probatorio.** En éste orden de ideas; y al amparo del

30  
Frente a

1361° de la norma sustantiva el contrato antes mencionado es ley entre las partes, acreditando que el deponente es el titular del bien materia de litis.

**NO EJERZO LOS DERECHOS DE PROPIETARIO DEL BIEN INMUEBLE A PLENITUD DEBIDO A LA POSESION PRECARIA DE LOS EMPLAZADOS.**

**TERCERO:** Que, al celebrarse el contrato de compra y venta del bien inmueble ubicada en LOTE 33, MZ. Q – III – 2 ETAPA – ASOCIACION PRO VIVIENDA – INCA MANCO CAPAC – SAN JUAN DE LURIGANCHO.- ACTUALIDAD JIRON ANFIBOL N° 679 contrato es **VALIDO Y EFICAZ**; En consecuencia adquirí el **DERECHO DE PROPIEDAD** previsto en el artículo 70° de la Carta Magna, en concordancia con el numeral 923° del Código Civil Vigente que textualmente dice: **"La propiedad es el poder jurídico que permite usar, disfrutar, disponer y reivindicar un bien. Debe ejercer en armonía con el interés y dentro de los límites de la ley"**. De este articulado, se colige que el legislador señala los derechos del dueño que la propiedad encierra: el derecho de usar (ius utendi), disfrutar (ius fruendi), disponer (ius disponendi) y reivindicar (ius vindicandi), los mismos que me alcanzan por ser propietario del bien antes citado, **Sin embargo en la fecha no ejerzo éste conjunto de facultades que la ley me confiere toda vez que los emplazados se encuentra ocupando el inmueble de propiedad del deponente sin justo título, previsto en el numeral 911 de la acotada; por lo que se entiende que el tenedor, poseedor no es el verdadero poseedor en tanto que carece de animos dominio, siendo que carecen de justo título y si en el eventual caso lo tuvieron este ha fenecido por parte de los demandados.**

**CUARTO.-** Que, a lo esgrimido en los párrafos precedentes; y con los medios probatorios adjuntados al escrito de la demanda, se advierte que el deponente es el titular del bien ubicado en **JIRON ANFIBOL 679, MZ. Q III, LT. 33 – SEGUNDA ETAPA – ASOCIACION PRO VIVIANDA INCA MANCO CAPAC**

39  
H. J. J. J.

- SAN JUAN DE LURIGANCHO, en consecuencia los emplazados que en la actualidad se encuentra en posesión precariamente toda vez que carece de justo, por los fundamentos de hecho antes expuesto; y elementos probatorios de la demanda; y estando a que el recurrente es sujeto de derecho; y al amparo del artículo 2°. 2° de la Carta Magna, norma constitucional que señala: Todos somos iguales ante la ley, solicito tutela jurisdiccional prevista en el artículo 139, Inciso 3 de la norma acotada.

**SOLICITO ACCESO A LA JUSTICIA:**

**QUINTO.**- Que, los medios probatorios presentados conjuntamente con la pretensión procesal acredita lo expuesto en el petitorio, cumpliendo con el principio de la carga de la prueba artículo 196° del Código Procesal Civil Vigente, produciendo certeza de lo que pide al órgano de justicia, en tanto que no ejerzo las facultades consagrado el artículo 923 del Código Civil Vigente, originado un conflicto de interés con relevancia jurídica, solicito que se admite la demanda, ello para que en su oportunidad obtenga la ansiada tutela jurisdiccional.

**FUNDAMENTACIÓN JURIDICA:**

Que, amparo mi pretensión en lo dispuesto en los artículos

1° Art- 1° de la Constitución Política del Perú, norma constitucional que señala que el recurrente es el fin supremo de la Sociedad y del Estado.

2° Art. 2. 14 de la Constitución Política del Perú, norma que señala el derecho de contratar libremente.

3° Art. 70° de la Constitución Política del Perú: La propiedad es un derecho regulado por la norma más importante del derecho positivo peruano.

4° Art. 139, Inciso 3 de la Carta Magna, norma constitucional que estatuye el derecho a la tutela jurisdiccional.

5.- Art. 911° de Código Civil: regula la figura del ocupante precario.

40  
cuarta

6.- Art. 923 del Código Civil: La propiedad es el poder jurídico que permite usar, disfrutar, disponer y reivindicar un bien. Debe ejercerse en armonía con el interés social y dentro de los límites de la ley.

7.- Art. 1351 del Código Civil Vigente: Regula la institución del contrato.

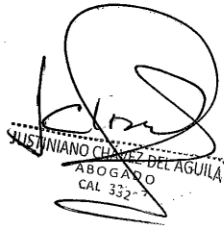
8.- Art. 1361 del Código Civil Vigente: El contrato es ley entre las partes:

**OTROSI DIGO:** Que, subrogo al letrado que autoriza el escrito de demanda, designando al letrado que autoriza el presente escrito, señalando domicilio procesal en **AV. LAS FLORES DE PRIMAVERA 556 – A – URB. LAS FLORES - SAN JUAN DE LURIGANCHO.**

**POR TANTO:**

Sírvase Señor Juez proveer conforme a ley.

San Juan de Lurigancho, 14 de Setiembre del 2011

  
SUSITNIANO CHAVEZ DEL AGUILA  
ABOGADO  
CAL 332



Exp: 262-11  
ESPECIALISTA: EDUARDO SALVADOR RAMOS  
MATERIA: DESALOJO

41  
Cuembos

Resolución Nro.- Dos  
San Juan de Lurigancho, veintiséis de Setiembre  
del dos mil once.-

26/9  
17/10

Dando cuenta en la fecha el escrito que antecede por reciente compaginación y estando a lo que se expone: Que, de conformidad a lo dispuesto por el artículo 428' del Código Procesal Civil: **TRASLADO** a la parte demandada de la modificación de la demanda; Al otrosí: Téngase presente por el área de notificaciones la variación del domicilio procesal que señala.-

**PODER JUDICIAL**

.....  
**VICTOR M. TOHALINO ALEMAN**  
**JUEZ TITULAR**  
2º Juzgado Mixto de San Juan de Lurigancho  
CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE LIMA

**PODER JUDICIAL**

.....  
**EDUARDO SALVADOR RAMOS**  
**ESPECIALISTA LEGAL**  
2º Juzgado Mixto de San Juan de Lurigancho  
CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE LIMA

2  
Dca

63  
Diciembre  
12

**II.- FUNDAMENTOS DE HECHO DE LA  
CONTESTACION DE LA DEMANDA**

**II.I.- FUNDAMENTO DE HECHO REFERIDO A LA DEMANDADA  
NANCY ANABELA EGUILUZ VALDIVIA DE IZQUIERDO.**

**PRIMERO:** Que, Niego y Contradigo en cuanto se refiere a que soy ocupante precario, toda vez que la recurrente es esposa del real propietario del inmueble que se pretende desalojarme, Sr. JOSE IZQUIERDO FERNANDEZ, habiendo contraído Matrimonio Civil el 15 de Enero del 2001, conforme lo acredito con la Partida de Matrimonio expedida por la Municipalidad Distrital de La Victoria, la misma que la adjunto como recaudo al presente recurso; habiendo fijado nuestro Domicilio Conyugal en el inmueble que precisamente se me quiere injustamente desalojar por ocupante precaria, esto es, el Jr. Anfíbol N° 675 ó Mz. Q-III, Lt. 33, II Etapa, de la Asoc. Pro Viv. Inca Manco Cápac, Distrito de San Juan de Lurigancho.

**SEGUNDO:** Que, mi esposo el Sr. JOSE IZQUIERDO FERNANDEZ, tramó una simulación ilegal de Anticipo de Legítima de la propiedad del inmueble que es nuestro domicilio conyugal para uno de sus hijos extramatrimoniales quien es el Sr. JOSE ANTONIO IZQUIERDO CIEZA; y de esa manera desalojarme y dejarme al desamparo; siendo que éste, (su hijo JOSE ANTONIO IZQUIERDO CIEZA) me entabla una demanda de Desalojo por Ocupante Precario por ante éste mismo Juzgado, Exp. N° 327-2008, Esp. EDUARDO SALVADOR RAMOS, el que luego de un trámite irregular, se expidió una injusta e ilegal sentencia, Resolución N° 21, su fecha 01 de Octubre del 2009, la misma que declara Fundada la Demanda y ordena que desocupe mi domicilio conyugal. Luego de interponer mi recurso de Apelación a la sentencia, la Quinta Sala Civil de Lima, Exp. En Sala 00746-2010-005 S, mediante Resolución N° 03, su fecha 10 de Agosto del 2010, dándome la razón, REVOCA la sentencia que este segundo Juzgado Mixto declara Fundada y Reformándola la Declararon IMPROCEDENTE, por los considerandos que allí se mencionan, pero por sobre todo, porque la adjudicación a nombre de JOSE IZQUIERDO FERNANDEZ así como el Anticipo de Legítima a favor de su hijo JOSE ANTONIO IZQUIERDO CIEZA fueron realizados de modo conjunto el mismo día 23 de Noviembre



3  
TRES

64  
Presunta y  
cuales

del año 2007, y presentados para su inscripción en el Registro de la Propiedad Inmueble el 06 de Diciembre del mismo año, es decir, encontrándose vigente la Sociedad de Gananciales donde se considera que todos los bienes se presumen sociales, conforme se encuentra establecido en el artículo 311 del Código Civil vigente, así lo señala el UNDECIMO considerando de la Resolución que Revoca la sentencia de primera instancia; resolución que adjunto como recaudo a la presente.

**TERCERO:** Que, quiero reseñar Sr. Magistrado, que dentro de la Sociedad de Gananciales y con el objeto de vivir en comodidad, y con dinero de mi propio peculio, he edificado el segundo piso de nuestro domicilio conyugal (el mismo que mediante la presente acción injustamente se me quiere desalojar) y además he efectuado mejoras en el primer piso del mismo, haciendo la acotación que el inmueble tiene 03 numeraciones, el Jr. Anfibol N° 673 en que vive un inquilino, el N° 675 en que vive al recurrente, y el N° 679 en que vive mi co demandado.

Cabe indicar que cuando contrajimos matrimonio en el año 2001, solamente estaba construido el primer piso a medias, de manera que el segundo piso y parte del primero constituye PATRIMONIO COMÚN, perteneciente a la Sociedad de Gananciales.

**CUARTO:** Que, en vista de que mi esposo JOSE IZQUIERDO FERNANDEZ y su hijo extramatrimonial JOSE ANTONIO IZQUIERDO CIEZA no lograron su propósito de despojarme de mis derechos conyugales, han cambiado de estrategia en simular arteramente una Compra Venta, esta vez con mi actual demandante LEONCIO AZAÑERO ABANTO (el mismo que se ha prestado a la intriga de mi esposo y su hijo extramatrimonial), para que mediante la presente demanda de Desalojo pro Ocupante Precario trate nuevamente de despojarme de mis derechos conyugales.

**QUINTO:** Que, quiero reseñar que la transferencia del inmueble que constituye mi domicilio conyugal y patrimonio común, se ha realizado estando vigente la Sociedad de Gananciales, en que se considera que todos los bienes se presumen sociales, conforme lo señala el artículo 311 del Código Civil, y es un ABSURDO pues, se eme quiere despojar y desconocer lo que por derecho me corresponde, esto es, del PATRIOMONIO COMUN:

esto evidencia a claras luces la mala fe, la maniobra artera e ilegal de mi actual demandante, con mi esposo y compañía.

**SEXTO:** Que, otro hecho que evidencia la simulación de la Compra Venta del inmueble materia sub litis, es el precio pactado, pues, su valor real esta en la suma de \$ US. 60,000.00 Dólares Americanos aproximadamente, y no por el monto irrisorio que se ha vendido en la suma de algo más de \$ U.S. 10,000.00.- Dólares Americanos.

### II.II.- FUNDAMENTOS DE HECHO DEL DEMANDADO HERNAN EGUILUZ VALDIVIA.

**PRIMERO:** Que, asimismo, en cuanto señala que soy ocupante precario del inmueble materia sub litis, lo NIEGO Y CONTRADIGO, en razón de que tengo la condición de Arrendatario legítimo en virtud del Contrato de Arrendamiento de fecha 20 de Febrero del 2002.

**SEGUNDO:** Que, en virtud de dicho Contrato de Arrendamiento del mes de Febrero del año 2002, la Arrendadora mi co demandada NANCY ANABELA EGUILUZ VALDIVIA DE IZQUIERDO, esta me da en arrendamiento el segundo piso del inmueble, el mismo que tiene la numeración de Jr. Anfíbol N° 679, por un período indefinido, como puede verificarse del referido Contrato que en copia se adjunta a la presente.

**TERCERO:** Que, se le indica que el inmueble materia de litis, constituye un PATRIMONIO COMUN, y que la co demandada como co propietaria me ha arrendado el referido inmueble, de manera que de ninguna forma me considero ocupante precario.

**CUARTO:** Que, mi accionante conjuntamente con el hijo extramatrimonial de mi cuñado, han urdido esta maniobra artera para desalojar al recurrente y mi hermana (Arrendadora y Co propietaria), de manera que esta demanda no tiene ningún sentido y que aparte no se ajusta a derecho.

### III.- FUNDAMENTACION JURIDICA.

Amparamos la contestación de la demanda en los siguientes dispositivos legales:

4  
CUSTEC  
65  
Prestar y  
ases

5  
CINCO

66  
Prescritos  
(per)

- Art. 191 del Código Civil; que señala que cuando las partes han querido concluir un acto distinto del aparente, tiene efectos entre ellos el acto ocultado, siempre que concurren los requisitos de sustancia y forma y que no perjudique EL DERECHO DE TERCEROS.
- Arts. 201, 210 y demás pertinentes del Código Civil.
- Art. 911 del Código Civil; la posesión precaria es al que se ejerce sin título alguno, o el que tenía ha fenecido, que en el presente caso no se dá.
- Art. 723 del Código Civil, que señala que señala que la legítima es parte de la herencia de al que no puede disponer libremente el testador cuando tiene herederos forzosos, en este caso la heredera forzosa es cónyuge del propietario real, y que además, es co propietaria del inmueble, por pertenecer el mismo a la Sociedad de Gananciales.

#### IV. MEDIOS PROBATORIOS.

Ofrezco el mérito de los siguientes:

- 1.- Copia Legalizada Notarialmente de la Partida de Matrimonio de la Demandada NANCY A. EGUILUZ V. DE IZQUIERDO con JOSE IZQUIERDO FERNANDEZ, lo que acredita el derecho que tengo sobre el inmueble materia de litis.
- 2.- Copia de la Sentencia de Vista, expedida por la 5ta. Sala Civil de Lima, Exp. N° 746-2010, que Revoca la sentencia de primera instancia, la misma que confirma y protege mis derechos de cónyuge.
- 3.- Certificado Domiciliario Municipal N° 000573-2008, que acredita que el inmueble materia de litis tiene varias numeraciones, y no como equivocadamente señala mi demandante que solo tiene una que es el Jr. Anfibol N° 679.
- 4.- Dos Contratos de Obra del inmueble materia de litis, de fechas 15 de Abril del 2001, y 15 de Mayo del 2001, que prueba que he aportado en la construcción del inmueble que se pretende desalojarme.
- 5.- Copia de Resolución N° 06, de fecha 07 de Mayo del 2010, del Proceso de Nulidad de Acto Jurídico de la transferencia del inmueble materia de litis, seguido en el 3er. Juzgado Mixto de San Juan de

67  
recibido  
mi

Lurigancho, Exp. N° 73-2008, lo que demuestra que dicho inmueble está por definirse su situación jurídica.

6.- Copia Certificada de la Denuncia Policial por Abandono Injustificado del Hogar Conyugal (inmueble materia de litis), que prueba que constituimos en esta dirección nuestro Hogar Conyugal.

7.- El Expediente N° 327-2008, Especialista. Eduardo Salvador Ramos, que obra en el Segundo Juzgado Mixto de San Juan de Lurigancho, seguido entre la recurrente y mi ex demandante JOSE ANTONIO IZQUIERDI CIEZA (hoy vendedor del inmueble materia de litis) sobre Desalojo por Ocupante Precario; para el cual pido a su Despacho tenerlo a la vista.

8.- El Expediente N° 73-2008, Especialista LORENZO CERRON VILLAVARDE, que obra en el 3er. Juzgado Mixto de S.J.L. seguido entre la recurrente y mi ex demandante JOSE ANTONIO IZQUIERDO CIEZA Y OTRA, sobre Nulidad de Acto Jurídico; para el cual su Despacho se servirá oficiar al mismo para que remita el expediente.

9.- Copia del Contrato de Arrendamiento de fecha 20 de Febrero, efectuado entre los co demandados; que prueba que la condición del mismo no es de precaria.

#### V.- ANEXOS.

- 1-A.- Copia del D.N.I. de NANCY A. EGUILUZ VALDIVIA DE I.
- 1-B.- Copia del D.N.I. de HERNAN EGUILUZ VALDIVIA.
- 1-C.- Copia Legalizada Notarialmente de Partida de Matrimonio.
- 1-D.- Copia de Resol. N° 03, del Exp. N° 746-2010.
- 1-E.- Copia Certificada de Certificado Domiciliario.
- 1-F.- Contrato de Construcción de Obra de 15 Abril del 2001.
- 1-G.- Contrato de Construcción de Obra de 15 de Mayo del 2001.
- 1-H.- Copia de Resol N° 06 de fecha 07 de Mayo del 2010.
- 1-I.- Copia Certificada de Denuncia por Abandono del Hogar.
- 1-J.- Copia de Contrato de Arrendamiento de fecha 20-02-2002.
- 1-K.- Arancel Judicial por Ofrecimiento de Pruebas

7  
SIER

by  
notar  
solo

**POR LO EXPUESTO:**

A Usted Señor Juez, sírvase tener por contestada la Demanda y proveer con arreglo a ley.

San Juan de Lurigancho, 09 de Octubre del 2011.

**OTROSI DIGO:** Que, de acuerdo a ley adjunto copia de la Contestación de la Demanda y Derechos de Notificación Judicial en cantidad suficiente. Téngase presente.

NANCY A. EGUILUZ VALDIVIA DE IZQUIERDO.

DNI. N° 06687281

hernán Eguiluz Valdivia  
ABOGADO  
Reg. C.A.L.N. 0266

HERNAN EGUILUZ VALDIVIA.

DNI. N° 06755824

EXP: 262-11  
ESPECIALISTA: SALVADOR  
MATERIA: DESALOJO

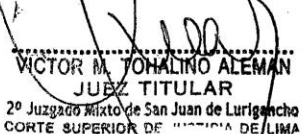
69  
Abogado  
Cure

Resolución Nro.- Tres  
San Juan de Lurigancho, veintiocho de Octubre  
del dos mil once,-

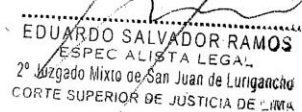
no  
11/11

Dando cuenta en la fecha el escrito que antecede por reciente compaginación y estando a lo que se expone: Téngase por apersonado al proceso a los demandados Nancy Anabela Eguiluz Valdivia de Izquierdo y Hernan Eguiluz Valdivia, y presente el domicilio procesal que señala; y ATENDIENDO: **Primero:** Que, las normas procesales en materia civil son imperativas salvo regulación permisiva en contrario a tenor de lo dispuesto por el artículo noveno del título preliminar del Código Procesal Civil, y por lo tanto de ineludible cumplimiento; **Segundo:** Que, del acto de calificación de la contestación de demanda se advierte: 1) no se adjunta el arancel judicial por concepto de ofrecimiento de pruebas en atención al número de sujetos que conforman la parte demandada, teniéndose que se ha presentado un solo arancel judicial; 2) debe reintegrar el arancel judicial por concepto de cédulas de notificaciones en atención al número de sujetos que conforman la parte demandante y parte demandada; **Tercero:** Que, los hechos antes expuestos determinan que la demanda se encuentre inmersa en causales de inadmisibilidad señaladas en el inciso segundo del artículo 426 Código Procesal Civil, en consecuencia por las consideraciones antes expuestas se resuelve declarar **INADMISIBLE** la contestación de demanda, concediéndose al actor el plazo de TRES DIAS a fin que cumpla con subsanar las omisiones acotadas, bajo apercibimiento de rechazarse.-

PODER JUDICIAL

  
VICTOR M. TOHALINO ALEMAN  
JUEZ TITULAR  
2º Juzgado Mixto de San Juan de Lurigancho  
CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE LIMA

PODER JUDICIAL

  
EDUARDO SALVADOR RAMOS  
ESPECIALISTA LEGAL  
2º Juzgado Mixto de San Juan de Lurigancho  
CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE LIMA

Exp.: Nº 262-2011.

Esp.: SALVADOR.

Cua.. Principal.

Esc.: Nº 03.

Sum.: CUMPLIO MANDATO.

09 DIC 2011  
Haya... Foga...

84  
Echegaray  
Vial

**SEÑOR JUEZ DEL SEGUNDO JUZGADO MIXTO DE SAN JUNA DE LURIGANCHO.**

**S.J.**

**NANCY ANABELA EGUILUZ VALDIVIA DE IZQUIERDO,**

en los seguidos con LEONCIO AZAÑERO ABANTO, sobre supuesto Desalojo; a UD. atentamente digo:

Que, estando a lo indicado en la Resolución Nº 03, su fecha 28 de Octubre del 2011, recorro a su Despacho a efectos de subsanar las omisiones acotadas en la misma; en tal sentido cumpro con adjuntar al presente: A).- 01 Arancel Judicial por Ofrecimiento de Pruebas; y B).- 02 Derechos de Notificación Judicial; haciendo presente que ya he adjuntado otros 02 derechos de Notificación Judicial al contestar la Demanda. Téngase presente.

**POR LO EXPUESTO:**

A UD. Señor Juez, sírvase tener por cumpro el mandato, y proveer conforme a ley.

San Juan de Lurigancho, 09 de Diciembre del 2011.

*Nancy Eguiluz Valdivia de Izquierdo*

NANCY A. EGUILUZ VALDIVIA DE IZQUIERDO.

DNI. Nº 06687281.

*Hernán Eguiluz Valdivia*  
Hernán Eguiluz Valdivia  
ABOGADO  
Reg. C.A.L.N. 0263

Exp: 252-11

ESPECIALISTA: SALVADOR  
MATERIA: DESALOJO

85  
edictos  
cinco

Resolución Nro.- Cinco  
San Juan de Lurigancho, veintidos de Diciembre  
del dos mil once.-

30  
11/01

Dando cuenta en la fecha el escrito que antecede por reciente  
compaginación y estando a lo que se expone: Téngase presente en lo que fuera de Ley.-

**PODER JUDICIAL**

VICTOR M. TOHALINO ALEMAN  
JUEZ TITULAR  
2º Juzgado Mixto de San Juan de Lurigancho  
CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE LIMA

**PODER JUDICIAL**

EDUARDO SALVADOR RAMOS  
ESPECIALISTA LEGAL  
2º Juzgado Mixto de San Juan de Lurigancho  
CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE LIMA



89  
señal  
nue

MESA DE PARTES UNICA  
Juzgados Mixtos y Paz Letrados de  
San Juan de Lurigancho  
18 ENE 2012  
**RECIBIDO**

EXPEDIENTE : 252-2011-0-1803-JM-CI-02  
ESPECIALISTA : SALVADOR  
SUMILLA : SOLICITO  
FECHA DE AUDIENCIA

SEÑOR JUEZ DEL SEGUNDO JUZGADO MIXTO DE SAN JUAN DE LURIGANCHO.

LEONCIO ABANTO AZAÑERO, en los autos seguidos contra HERNAN EGUILUZ VALDIVIA, sobre DESALOJO, ante Usted con el debido respeto digo:


Que, estando al derecho que me asiste de conformidad a lo previsto en nuestro ordenamiento jurídico y conforme al estado del presente proceso **SOLICITO** se sirva **PROGRAMAR FECHA Y HORA DE AUDIENCIA** para la diligencia de **AUDIENCIA en tanto que los emplazados han cumplido con contestar la demanda y así obtener la ansiada tutela jurisdiccional efectiva prevista en el artículo I del Título Preliminar del Código Procesal Civil Vigente.**

Qué, en virtud del Art. 290 de la L.O.P.J autorizo el presente escrito,

**POR TANTO:**

Sírvase Señor Juez proveer conforme a ley.

San Juan de Lurigancho, 18 de enero de 2012

  
..... DEL AGUERO  
ABOGADO  
CAL

EXP: 262-2011 CI  
ESP: SALVADOR  
MAT: DESALOJO

100  
cru

**RAZON**

SEÑOR JUEZ:

En cumplimiento de mis funciones doy cuenta a Usted que con fecha **SIETE DE MAYO DEL 2012**, estuvo programada la realización de la **AUDIENCIA UNICA** la misma que no se pudo llevar a cabo debido al **HUELGA DE LOS TRABAJADORES DEL PODER JUDICIAL** lo que hago de su conocimiento para los fines legales que estime pertinentes.

ICIA  
ERAL  
CACION  
BUSTAM  
ficial  
42

San Juan de Lurigancho, 17 de Mayo del 2012

**PODER JUDICIAL**

ISABEL CRISTINA PORTUGAL VASQUEZ  
Asistente de Juez  
2º Juzgado Mixto de San Juan Lurigancho  
CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE LIMA

**Resolución Número: SIETE**

San Juan de Lurigancho, diecisiete de  
Mayo del año Dos Mil Doce

3  
29/05

Dado Cuenta en la fecha, vista la razón que antecede, **REPROGRÁMESE la AUDIENCIA UNICA** para el día **QUINCE DE JUNIO DEL DOS MIL DOCE A LAS DIEZ DE LA MAÑANA** en el local del juzgado; notificándose a las partes intervinientes.-

**PODER JUDICIAL**

VICTOR M. TOMALINO ALEMAN  
JUEZ TITULAR  
2º Juzgado Mixto de San Juan de Lurigancho  
CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE LIMA

**PODER JUDICIAL**

ISABEL CRISTINA PORTUGAL VASQUEZ  
Asistente de Juez  
2º Juzgado Mixto de San Juan Lurigancho  
CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE LIMA

EXPEDIENTE: 262-2011CI  
MATERIA : DESALOJO

AUDIENCIA UNICA

20  
18/6

109  
C. Torres

En San Juan de Lurigancho, siendo las diez de la mañana del día quince de Junio del dos mil doce, en el local del Segundo Juzgado Mixto de San Juan de Lurigancho que despacha el Señor Juez Doctor TOHALINO ALEMAN VICTOR MANUEL y la asistenta de de Juez que da cuenta, con la presencia de LEONCIO AZAÑERO ABANTO con DNI 08145402 asistido por el Doctor JUSTINIANO CHAVEZ DEL AGUILA con CAL 33277 y con inasistencia de la parte demandada pese a estar validamente notificada cuyos cargos obran en autos, llevándose a cabo la diligencia en los siguientes términos:

ETAPA DE SANEAMIENTO PROCESAL:

Encontrándose establecida la relación sustantiva a la que le corresponde la presente relación procesal, no existiendo excepciones ni cuestiones previas pendientes de resolver, ni vicio causal de nulidad que invalide la presente relación procesal, de conformidad con lo dispuesto en el artículo cuatrocientos sesenta del Código Procesal Civil: **SE DECLARA: SANEADO EL PRESENTE PROCESO**, en consecuencia, válida la presente relación procesal-----

FIJACION DE PUNTOS CONTROVERTIDOS

Determinar la propiedad del inmueble de la parte demandante -----

Determinar la ocupación precaria de la parte demandada.

ADMISION DE MEDIOS PROBATORIOS

DE LA PARTE DEMANDANTE

1- A las pruebas ofrecidas del punto 1 al 6 siendo pertinentes se declaran admisibles.-

DE LA PARTE DEMANDADA

1/ A las pruebas ofrecidas del punto 1 al 9 siendo pertinentes se declaran admisibles

ACTUACION DE MEDIOS PROBATORIOS

DE LA PARTE DEMANDANTE

1- A las pruebas admitidas del punto 1 al 6 siendo instrumentales téngase presente su merito probatorio al momento de sentenciar.-----

DE LA PARTE DEMANDADA

1.- A la prueba admitida del punto 1 al 6 y del punto 9 siendo instrumentales, téngase presente al momento de sentenciar.

2.- A las pruebas admitidas del punto 7 y 8 Oficiense conforme se solicita

Con lo que terminó la presente diligencia firmando los concurrentes después que lo hiciera el señor Juez doy fe---

PODER JUDICIAL

082  
VICTOR M. TOHALINO ALEMAN  
JUEZ TITULAR  
de Juzgado Mixto de San Juan de Lurigancho  
CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE LIMA

EXPEDIENTE : 262-11  
MATERIA : DESALOJO POR OCUPANTE PRECARIO  
ESPECIALISTA : EDUARDO SALVADOR RAMOS  
DEMANDANTE : LEONCIO AZAÑERO ABANTO  
DEMANDADO : HERNAN EGUILUZ VALDIVIA

134  
Cient  
Fuente

SENTENCIA

RESOLUCION NUMERO Diez  
San Juan de Lurigancho, diecisiete  
De enero del dos mil trece.-

30  
2013

VISTOS: Con su acompañado 262-2011, sobre desalojo: resulta de autos que por escrito de fojas veinticuatro a veintisiete, Leoncio Azañero Abanto interpone demanda sobre **DESALOJO POR OCUPANTE PRECARIO** contra Nancy Anabela Eguiluz Valdivia y Hernán Eguiluz Valdivia, a fin de que por mandato judicial cumpla con desocupar y restituírle la posesión del bien inmueble ubicado en la lote 33 manzana Q-III 2da etapa asociación pro-vivienda inca manco Cápac Distrito de San Juan de Lurigancho. Fundamenta su recurso de acción que es propietario del predio materia de litis la misma que se encuentra inscrita en la Partida No. 11608180 del Registro de la Propiedad Inmueble de Lima; indica que adquirió el inmueble a través de la minuta de compra venta de fecha nueve de abril del dos mil once y que se ha realizado las diversas gestiones a efectos de llegar a un acuerdo con los demandados, sin embargo estos se rehúsan a retirarse de su propiedad; con los demás fundamentos de hecho y de derecho que expone. Que admitida la demanda por Resolución Número uno su fecha veintidós de agosto del dos mil once y corrido el traslado de ley, conforme a los cargos de notificaciones corrientes a fojas veintinueve a treinta y tres. Que por Resolución Número seis de fecha veintisiete de enero del dos mil doce, se tuvo por **CONTESTADA** la demanda efectuada por los demandados Nancy Anabela Eguiluz Valdivia de izquierdo y Hernan Eguiluz Valdivia; Que llevada a cabo la diligencia de audiencia unica de fecha quince de junio del dos mil doce se fija como punto controvertidos en determinar la propiedad del inmueble y determinar la ocupación precaria de la parte demandada, por lo que el estado del proceso ha quedado expedito para sentenciar; y,

CONSIDERANDO:

**PRIMERO.-** El contenido esencial del derecho a probar consiste en el derecho de todo sujeto procesal legitimado para intervenir en la actividad probatoria a que se admitan, actúen y valoren debidamente los medios probatorios aportados al proceso para acreditar los hechos que configuran su pretensión o defensa; conforme lo establece el artículo ciento ochenta y ocho del Código Procesal Civil;

**SEGUNDO.-** Que, es punto controvertido de la pretensión: a) **determinar la propiedad del bien**, sobre este supuesto se tiene que, conforme se advierte de la copia literal de la Partida No. 11608180 expedido por la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, corrientes a fojas tres a ocho se acredita que Leoncio Azañero Abanto tiene condición de actual propietario del bien por ciento respecto del bien inmueble.

VICTOR M. TOFALINO ZEMAN  
JUEZ TITULAR

Juzgado Mixto de San Juan de Lurigancho  
del Poder Judicial de la  
Unión por el Poder Judicial de Lima

PODER JUDICIAL  
EDUARDO SALVADOR RAMOS  
ESPECIALISTA LEGAL  
del Juzgado Mixto de San Juan de Lurigancho  
del Poder Judicial de la Unión por el Poder Judicial de Lima

135  
cierto  
cines

materia de litis ubicado en lote 33 de la manzana Q-III asociación pro vivienda inca manco capac segunda etapa Distrito de San Juan de Lurigancho; con la cual queda probado su derecho para acudir a la vía judicial en procuración de lo que por ley le asiste, es decir, a la restitución de su derecho a la posesión;

**TERCERO:** Que es punto controvertido de la pretensión b) determinar la ocupación precaria de la demandada, sobre este supuesto se tiene que la posesión precaria es la que se ejerce sin título alguno o cuando el que se tenía ha fenecido; conforme así lo señala el artículo novecientos once del Código Civil, la misma que debe ser concordada con el artículo novecientos veintitrés de la citada norma legal, en cuanto se requiere establecer la legitimidad activa de la parte que en calidad de propietario recurre a accionar en vía de desalojo;

**CUARTO.-** Que, bajo ese contexto, en primer lugar, se debe tener en cuenta que la demandada al momento de contestar la demanda, con fecha diez de octubre del dos mil once, señala que es la esposa del real propietario del inmueble materia de litis, José Izquierdo Fernández y que ha efectuado mejoras, sin embargo no adjunta documento o medio probatorio que acredite que el referido inmueble es de su propiedad, habiendo el accionante acreditado su propiedad, con copia de la partida registral obrante a fojas ocho en autos y copia del Testimonio de escritura pública de compra-venta, la cual consta que es una casa habitación, según fojas nueve a doce; motivo por el cual los demandados no han cumplido con adjuntar medio de prueba alguna que justifique su posesión, mediante título, más aún que figura como propietario el demandante ante los Registros Públicos de la propiedad inmueble inscrito en la partida P11608180.

**QUINTO.-** Que, de otro lado debe precisarse que la precariedad no se determina únicamente por la falta de un título de propiedad o de arrendatario, sino que para ser considerado como tal debe darse la ausencia absoluta de cualquier circunstancia que justifique el uso y disfrute del bien; en ese sentido de la revisión de las pruebas admitidas y actuadas de los demandados, no acreditan de manera fehaciente que ocupan el bien con título alguno que justifique su posesión;

**SEXTO.-** Por los fundamentos expuestos, estando que las demás pruebas actuadas y no glosadas no enervan los considerando expuestos, el señor Juez del Segundo Mixto del Módulo Básico de Justicia de San Juan de Lurigancho, administrando justicia a nombre de la Nación:

**DECISION:**

Declaro **FUNDADA LA DEMANDA** corrientes a fojas veinticuatro a veintisiete, interpuesta por **LEONCIO AZAÑERO ABANTO** sobre **DESALOJO POR OCUPACION PRECARIA** contra Nancy Anabela Eguluz Valdivia y Hernán Eguluz Valdivia por consiguiente, consentida o ejecutoriada que sea la presente resolución cumplan la demandada con desocupar y restituir al demandante el bien inmueble de su propiedad ubicado en la lote 33 manzana Q-III 2da etapa asociación pro-vivienda Inca manco capac Distrito de San Juan de Lurigancho; la misma que se encuentra inscrita en la Partida No. 11608180 del Registro de la Propiedad Inmueble de Lima - SUNARP; más las costas y costos.-

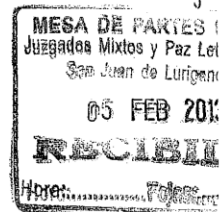
**PODER JUDICIAL**

**VICTOR M. TORRANO ALEMÁN**  
JUEZ TITULAR

2º Juzgado Mixto de San Juan de Lurigancho  
CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE LIMA

**EDUARDO SALVADOR RAMOS**  
ESPECIALISTA LEGAL  
2º Juzgado Mixto de San Juan de Lurigancho  
CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE LIMA

Exp.: N° 00262-2011.  
Esp.: EDUARDO SALVADOR R.  
Esc.: N° 06.  
Cua.: Principal.  
Sum.: SE INTERPONE RECURSO DE APELACION  
CON EFECTOS SUSPENSIVOS DE LA  
SENTENCIA.



SEÑOR JUEZ DEL SEGUNDO JUZGADO MIXTO DE SAN JUAN DE LURIGANCHO.  
S.J.

**NANCY ANABELA EGUILUZ VALDIVIA DE IZQUIERDO Y  
HERNAN EGUILUZ VALDIVIA;** en los autos seguidos con **LEONCIO AZAÑERO ABANTO,**  
sobre Desalojo por supuesta Ocupación Precaria; a Usted atentamente digo:

I.- PETITORIO.

Que, habiéndose expedido sentencia en la presente causa, Resolución N° 10, su fecha 17 de Enero del 2013, notificada a mi parte el 31 de Enero del año en curso, conforme a los cargos de notificación que obra en autos, dentro del término establecido en el artículo 56° del Código Procesal Civil, concordante con el artículo 173° del mismo cuerpo de leyes; venimos en interponer en tiempo hábil y oportuno RECURSO DE APELACION CON EFECTOS SUSPENSIVOS DE LA SENTENCIA RECAIDA EN AUTOS; a fin de que la instancia Plural REVOQUE la misma, merced a las siguientes consideraciones de hecho y de derecho que paso a exponer a continuación:

II.- FUNDAMENTOS DE HECHO DEL AGRAVIO.

Cumpliendo con lo prescrito en el artículo 366° del Código Procesal Civil expreso:

PRIMERO: Que, en el presente caso, se ha inaplicado la norma contenida en el artículo 197° del Código Procesal Civil desde el momento que el A QUO NO HA VALORADO CABALMENTE Y EN FORMA CONJUNTA LAS PRUEBAS APORTADAS POR NUESTRA PARTE.

SEGUNDO: Que, en efecto, en los Considerandos 4° y sobre todo el 5° de la Resolución Apelada, deviene en inconsistente y ajeno a los hechos, toda vez Sr. Magistrado que el título que me acredita como legítima poseedora del inmueble materia de litis, es precisamente mi condición de esposa del propietario real – mi cónyuge- JOSE IZQUIERDO FERNANDEZ -, el mismo que como mal hombre y peor esposo, ha tramado primeramente mediante un Anticipo de Legítima la transferencia del inmueble sub litis a uno de sus hijos extramatrimoniales llamado JOSE ANTONIO IZQUIERDO CIEZA ( hijo obtenido con una de

152  
Centolin  
y deas

sus concubinas llamada BLANCA VILMA CIEZA CAYAO), el mismo que me demandó en este mismo Juzgado por Desalojo por Ocupante Precario, y al no lograr su objetivo ya que la Quinta Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima REVOCÓ la Sentencia expedida por este Juzgado que declara Fundada la Demanda y Reformándola la declara Infundada por las razones que ella misma expresa; y posteriormente, con el mismo afán de desconocerme mis derechos conyugales ha simulado nuevamente una venta del inmueble sub litis del predio a mi actual demandante Sr. LEONCIO AZAÑERO ABANTO – amigo íntimo del hijo extramatrimonial de mi esposo – mi ex demandante JOSE ANTONIO IZQUIERDO CIEZA, prestándose ambas partes a la intriga de mi esposo para despojarme de mis derechos matrimoniales.

TERCERO: Que, expresa la Sentencia en su Considerando 5° que los recurrentes no hemos acreditado de manera fehaciente que ocupamos el bien con título alguno que justifique nuestra posesión, y asimismo señala que la precariedad no se determina únicamente por la falta de título de propiedad o de arrendatario, sino que para ser considerado como tal debe darse la ausencia absoluta de cualquier circunstancia que justifique el uso y disfrute del bien; y deduce por lógica consecuencia que los recurrentes carecen de circunstancia alguna que justifique el uso del bien; DEDUCCION TOTALMENTE ERRÓNEA, SIN SENTIDO Y SIN EL MÍNIMO DE ANÁLISIS DE PARTE DEL JUZGADOR, YA QUE DE UN SIMPLE ANÁLISIS DE AUTOS, SE PUEDE APRECIAR QUE LA OCUPACIÓN QUE POSEEMOS NO SE ENCUENTRA DADO CON LA AUSENCIA ABSOLUTA DE CUALQUIER CIRCUNSTANCIA QUE JUSTIFIQUE EL USO Y DISFRUTE DEL BIEN, Y LA CIRCUNSTANCIA TRASCENDENTE QUE JUSTIFICA LA POSESION DEL BIEN ES PRECISAMENTE QUE EL BIEN MATERIA SUB LITIS FORMA PARTE DE LA SOCIEDAD DE GANANCIALES DE LA RECURRENTE CON EL PROPIETARIO REAL, MI ESPOSO JOSE IZQUIERDO FERNANDEZ; Y QUE PARA PODER DISPONER DE LOS BIENES SE REQUIERE LA INTERVENCIÓN DEL MARIDO Y LA MUJER, FIGURA JURÍDICA QUE SE HA SOSLAYADO EN EL PRESENTE CASO, TAL COMO LO HA SEÑALADO EXPRESAMENTE EL DECIMO QUINTO CONSIDERANDO DE LA RESOLUCION N° 03, DEL EXP. N° 0746-2010, DE FECHA 10 DE AGOSTO DEL 2012, EXPEDIDA POR LA QUINTA SALA CIVIL DE LA CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE LIMA QUE RESUELVE EL GRADO DE APELACION, en el proceso seguidos entre la recurrente y el hijo extramatrimonial de mi esposo JOSE ANTONIO IZQUIERDO CIEZA, sobre Desalojo por Ocupante Precario seguido en este Segundo Juzgado Mixto de San Juan de Lurigancho; y que en copia anexamos al presente.

CUARTO: Que, mi Accionante es una persona inescrupulosa, dado que se está prestando a la Farsa y mala fe de mi esposo y su hijo extramatrimonial ya que han simulado la Compra Venta del inmueble con el objeto de hacerle el favor a mi esposo en su afán de desconocerme en mis derechos conyugales, pues, en primer lugar, siendo el bien materia sub litis un bien social por haberlo adquirido durante la vigencia del Matrimonio-Diciembre del 2007-, está impedido mi cónyuge de disponerlo sin la intervención de la recurrente, y

133  
cubierta  
y me

además ES NULA LA TRANSFERENCIA REALIZADA TANTO DE MI ESPOSO A SU HIJO EXTRAMATRIMONIAL, Y DE ESTE A MI ACCIONANTE EL SEÑOR LEONCIO AZAÑERO ABANTO; PUES, HAN OBRADO EN CONTRA DE LA LEY.

QUINTO: Que, la simulación y la mala fe de mi demandante, está determinada por los siguientes hechos:

- El tener conocimiento de los problemas judiciales existentes entre la recurrente y mi esposo.
- El tener conocimiento que el inmueble que compraba estaba posesionado por la recurrente por más de 10 años, y que constituía el Domicilio Conyugal.
- El tener conocimiento que el bien inmueble que compraba y que es materia de litis, formaba parte de la Sociedad de Gananciales.
- El haber comprado mi accionante el inmueble materia sub litis a un precio irreal y ficticio, pues, el inmueble sub litis tiene un precio actual según tasación actualizada de \$ U.S. 70,000.00.- DOLARES AMERICANOS, y este fue vendido en \$ U.S. 10,000.00 DOLARES AMERICANOS.

SEXTO: Que, lo que es más Señor Juez, se me desconoce el aporte realizado de la recurrente en la construcción del segundo piso del inmueble materia de litis, pues, aporté íntegramente para la edificación del segundo piso con el dinero de mi solo peculio y que además forma parte de la Sociedad de Gananciales.

SEPTIMO: Que, EL JUZGADO, NO SE HA VALORADO los medios probatorios ofrecidos por esta parte, actuando IRRESPONSABLEMENTE, al no merituar los derechos de la recurrente como cónyuge, ni la forma dolosa de la obtención del título de propiedad por parte del demandante.

OCTAVO: Que, la recurrente ha probado con documentos legales y fehacientes (Contrato de Construcción de Obra y Comprobantes de Pago por la compra de materiales de construcción) que he edificado el 2° piso del inmueble materia de litis; sin embargo nada de esto ha sido valorado por el A QUO, soslayando mis legítimos intereses.

NOVENO: Que, de manera reiterada este Juzgado comete otra injusticia que sin mayor estudio de autos ni valoración de pruebas, Declara Fundada la Demanda pasada, la N° 327-2008, el mismo Especialista Legal EDUARDO SALVADOR RAMOS, sobre la misma materia, entre la recurrente y el hijo extramatrimonial de mi esposo y amigo íntimo de mi actual demandante, y que sustenta la sentencia en el supuesto hecho trascendente como lo dice en la última parte del octavo considerando que el bien fue adquirido con fecha anterior a nuestro Matrimonio y cedido con anterioridad a la persona del demandante de ese entonces -JOSE ANTONIO IZQUIERDO CIEZA -, razón fundamental para que el A QUO declare Fundada la Demanda; TREMENDO Y CRESSO ERROR DEL JUZGADO, O NO ESTUDIÓ LOS AUTOS O HAY PRESENCIA EXTRAJUDICIAL, pues, conforme a nuestros dispositivos legales pertinentes y de acuerdo al considerando N° 11, última parte de la Sentencia de



154  
creato en  
ycaof

Vista N° 03, Exp. N° 0746-2010, expedida pro al Quinta Sala Civil de Lima de la Corte S.J. de Lima, en el proceso de Desalojo pro Ocupante Precario, éste, enmendándole la plana al Segundo Juzgado Mixto de San Juan de Lurigancho, señala que tanto la Adjudicación a nombre de JOSE IZQUIERDO FERNANDEZ así como el Anticipo de Legítima a nombre del accionante JOSE ANTONIO IZQUIERDO CIEZA, fueron realizados de modo conjunto el mismo día 23 de Noviembre del año 2007 y presentados para su inscripción a la Sunarp EL 06 DE Diciembre del mismo año encontrándose vigente el Matrimonio Civil que data de Enero del 2001 y vigente asimismo la Sociedad de Gananciales donde se considera que todos los bienes se presumen sociales, conforme a lo estatuido en el artículo 311° del Código Civil, de manera que cualquier venta que se realice del inmueble materia sub litis y que forma parte de la Sociedad de Gananciales ES NULO DE PLENO DERECHO, por la simple razón que para poder venderse se debió considerar a la recurrente como cónyuge y co propietaria del bien inmueble que constituye la Sociedad de Gananciales o Bienes Sociales, de manera que el demandante HA OBTENIDO LA PROPIEDAD DEL BIEN MATERIA DE LITIS DE MANERA IRREGULAR E ILEGALMENTE, Y ESTE JUZGADO ESTÁ LEGITIMANDO DE MANERA REITERADA ESTA INJUSTICIA.

DECIMO: Que, en mi condición de Co Propietaria del inmueble sub litis, por formar parte de nuestros bienes sociales, es que arrendé el segundo piso del mismo es decir, el 679° del Jr. Anfíbol, o Mz. Q-III, LT. 33, de la Asoc. Pro Vivienda Inca Manco Cápac-S.J.L., A MI Co Demandado HERNAN EGUILUZ VALDIVIA, CONFORME AL Contrato de Arrendamiento que se ha presentado en nuestra Contestación a la Demanda.

DECIMO PRIMERO: Que, por las consideraciones expuestas, y por sobre todo por haber aportado en la edificación del inmueble materia sub litis, consideramos que se ha cometido una injusticia en esta sentencia y que por tal motivo, al no estar de acuerdo con el mismo es que interponemos el presente recurso de Apelación. Téngase presente.

### III.- NATURALEZA DEL AGRAVIO

La Resolución Apelada produce a la recurrente y a mi Co Demandado, perjuicio de índole personal, económico y moral; porque se me impide y niega mis derechos conyugales y a mi co demandado el derecho de vivienda, causándonos graves daños no solo material si no también psíquico, ya que se me quiere desconocer mi inversión en el inmueble en la construcción del segundo piso del mismo, y lo peor, desalojarme.

### IV.- FUNDAMENTACION JURIDICA.

Toda persona tiene derecho a la tutela jurisdiccional efectiva para el ejercicio o defensa de sus derechos o intereses, con sujeción a un debido proceso conforme al

155  
ciudad en la  
y en la

artículo I del Título Preliminar del Código Procesal Civil (Derecho a la Tutela Jurisdiccional Efectiva); conforme a los PRINCIPIOS DE DIRECCION E IMPULSO DEL PROCESO contenidos en el artículo II del precisado compendio de normas legales, la dirección del proceso está a cargo del Juez, quien la ejerce de acuerdo a lo dispuesto en este Código.

Art. 364° del C.P.C., El objeto de la Apelación es para que el Superior Jerárquico examine los autos, pues, me produce agravio jurídico-Procesal, por lo que solicito que LA SENTENCIA SEA DECLARADA NULA.

Art. 365° del C.P.C., Que está referido a la procedencia de la Apelación.

Art. 366° del C.P.C., Que, está referido a los fundamentos del agravio, en el presente caso e fundamentado la Apelación, indicando el error de hecho y de derecho.

**POR LO EXPUESTO:**

A Usted Señor Juez, sírvase concederme la Alzada conforme a ley, siendo justicia que espero alcanzar.

**OTROSI DIGO:** Que, adjunto como anexos:

- 06-A.- Copia de Resol N° 03, del Exp. N° 0746-2010, expedida por la 5ta. Sala Civil de Lima.
- 06-B.- Arancel Judicial por Apelación de Sentencia de la recurrente.
- 06-C.- Arancel Judicial por Apelación de Sentencia de HERNAN EGUILUZ VALDIVIA.
- 06-D.-04 Derechos de Notificación Judicial.

S.J.L, 05 de Febrero del 2013.

NANCY ANABELA EGUILUZ VALDIVIA DE IZQUIERDO.  
DNI. N° 06687281.

Hernán Eguiluz Valdivia  
ABOGADO  
REG. C.A.L.N. 0263

HERNAN EGUILUZ VALDIVIA.  
DNI. N° 06755824

156  
Cinco  
Cinco  
Set

Exp: 262-11  
ESPECIALISTA: SALVADOR  
MATERIA: DESALOJO

Resolución Nro.- Once  
San Juan de Lurigancho, quince de Marzo  
del dos mil trece.-

3/15/13

Dando cuenta en la fecha dos escritos en una misma resolución en aplicación a los principios de economía y celeridad procesal: Al escrito de fecha cinco de Diciembre pasado: Téngase presente por el área de notificaciones el domicilio procesal que señala la parte demandante; Al escrito de fecha cinco de Febrero pasado: y ATENDIENDO: Primero: Que, los demandados interponen recurso de apelación contra la sentencia de fecha diecisiete de Enero del dos mil trece, por los fundamentos que se señalan; Segundo: Que, mediante resolución número diez de fecha diecisiete de Enero del dos mil trece se expide sentencia declarando fundada la demanda; Tercero. Que, el escrito de apelación se ha interpuesto dentro del plazo de ley, adjuntado el arancel judicial, y asimismo cumple con los requisitos que señala el artículo 367 del Código Procesal Civil; Cuarto: Que, en este sentido resulta procedente conceder la apelación interpuesta, por lo que en aplicación a lo dispuesto por el inciso primero del artículo 368 del Código antes acotado, se resuelve **CONCEDER** la APELACIÓN CON EFECTO SUSPENSIVO contra la sentencia de fecha diecisiete de Enero del dos mil trece, y devuelto que sean los cargos de notificaciones de la presente resolución, se eleven los actuados al superior jerárquico con la debida nota de atención; y para los efectos de evitar nulidades posteriores: **NOTIFIQUESE al demandante con copia de la sentencia en el domicilio precisado en su escrito de fecha cinco de Diciembre pasado.-**

PODER JUDICIAL  
EDUARDO SALVADOR RAMOS  
ESPECIALISTA LEGAL  
2º Juzgado Mixto de San Juan de Lurigancho  
CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE LIMA

PODER JUDICIAL  
EDUARDO SALVADOR RAMOS  
ESPECIALISTA LEGAL  
2º Juzgado Mixto de San Juan de Lurigancho  
CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE LIMA

161  
*Cartan*

**CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE LIMA**  
**Segundo Juzgado Mixto de San Juan de Lurigancho**  
**Avenida Las Flores de Primavera N° 562 (Alt. Paradero 3) S.J.L.**

San Juan de Lurigancho, 12 de Abril del 2013

**Oficio N° 262-11 2° JM-SJL-ESR**

Señor(a):

**PRESIDENTE DE LA SALA TRANSITORIA MIXTA DE SAN JUAN DE LURIGANCHO**

Presente.-

**Expediente : 00262-2011-0-1803-JM-CI-02**

Tengo el honor de dirigirme a Ud. , a efectos de elevar los autos principales seguidos por:

DEMANDANTE	LEONCIO AZANERO ABANTO
DEMANDADO	NANCY ANABELA EGUILUZ VALDIVIA
TIPO DE PROCESO	SUMARISIMO
MATERIA	DESALOJO
FOJAS	(...160)
RESOLUCION APELADA	Res. 10 del 17.01.2013 a fojas (...134)
RES. QUE CONCEDE APELACION	Res. 11 del 15.03.2013 a fojas (...156)
EFFECTO	CON EFFECTO SUSPENSIVO
CALIDAD	

En cuanto comunico a Ud. para los fines procesales pertinentes expresando mis sentimientos de mi consideración y estima personal

Dios guarde a Ud.



PODER JUDICIAL  
MAG. EDUARDO ALEMÁN  
JUEFE TITULAR  
SEGUNDO JUZGADO MIXTO DE SAN JUAN DE LURIGANCHO  
CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE LIMA

**CERTIFICO**-Que, no existe prevención por ante otra Sala.

PODER JUDICIAL  
EDUARDO SALVADOR RAMOS  
ESPECIALISTA LEGAL



## Corte Superior de Justicia de Lima

Sala Mixta Descentralizada Transitoria de San Juan de Lurigancho

162  
Cura

EXP. N° 262-2011  
(Ref. Sala 339-2013)

SS. TORRES VENTOCILLA  
ACEVEDO OTRERA  
ZAPATA CARBAJAL

4 ud  
20/06/13

RESOLUCIÓN N° 1  
San Juan de Lurigancho,  
Cinco de junio del dos mil trece.-

**DADO CUENTA:** Hágase saber a las partes que los señores magistrados que suscriben la presente resolución se avocan al conocimiento de la presente causa, en mérito de la Resolución Administrativa N° 228-2013-P-CSJL/PJ, publicada en el diario oficial "El Peruano" el día seis de Marzo del dos mil trece; en consecuencia, téngase por recibido el Expediente N° 262-2011, proveniente del Segundo Juzgado Mixto de San Juan de Lurigancho; asimismo, continuando con la tramitación del presente proceso y, de conformidad con lo establecido en el Artículo 556° del Código Procesal Civil, en concordancia con el Artículo 376° del Código acotado, encontrándose los autos expeditos para ser resueltos, **Señalaron fecha de VISTA DE CAUSA para el día VEINTIDÓS DE JULIO del año DOS MIL TRECE, a horas NUEVE de la mañana; notificándose.-**

PODER JUDICIAL  
MAGALY CABREJO DELGADO  
Secretaria de Sala  
Sala Mixta Descentralizada Transitorio  
San Juan de Lurigancho  
CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE LIMA

EXP: 262-2011



PODER JUDICIAL  
DEL PERÚ

**CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE LIMA**  
**SALA MIXTA DESCENTRALIZADA TRANSITORIA DE**  
**SAN JUAN DE LURIGANCHO**

2013  
dos mil trece

CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE LIMA  
Sala Mixta Descentralizada Transitoria  
de San Juan de Lurigancho  
RECEPCIONADO POR: SEIATOPRA

05 SEP 2013

4c  
23/09/13

EXP.: 262-2011  
RESOLUCIÓN N° 5  
San Juan de Lurigancho  
Veintisiete de agosto de dos mil trece.-

**VISTOS:** Interviniendo como ponente el señor Juez Superior Acuña Otrera; y,

**CONSIDERANDO:**

**PRIMERO.-** Es materia de grado el recurso de apelación interpuesto por la demandada Anabela Nancy Eguiluz Valdivia de Izquierdo contra la Sentencia contenida en la Resolución Número Diez de fecha diecisiete de enero de dos mil trece, que falla declarando Fundada la demanda corriente de fojas veinticuatro a veintisiete, interpuesta por Leoncio Azañero Abanto sobre Desalojo por Ocupación Precaria contra Nancy Anabela Eguiluz Valdivia y Hernán Eguiluz Valdivia, por consiguiente, consentida o ejecutoriada que sea la presente resolución, cumpla la demandada con desocupar y restituir al demandante el bien inmueble de su propiedad ubicado en el Lote 33, Manzana Q-III, 2da Etapa, Asociación Pro-Vivienda Inca Manco Capac, Distrito de San Juan de Lurigancho, la misma que se encuentra inscrita en la Partida N° 11608180 del Registro de Propiedad Inmueble de Lima – SUNARP, mas las costas y costos.

**SEGUNDO:** La apelante Anabela Nancy Eguiluz Valdivia de Izquierdo señala como agravios, en síntesis, que el juzgador no ha tenido en consideración que el título que desvirtúa su precariedad se sustenta en que es esposa del propietario real – su cónyuge José Izquierdo Fernández -, el

PODER JUDICIAL

MAGALI CABEJO BELGADO  
Secret. de Sala  
Mixta Desce. de Sala  
Transitoria

EXP: 262-2011

mismo que ha tramado primeramente un anticipo de legitima sobre el bien sub litis a favor de José Antonio Izquierdo Cieza, siendo éste que en un anterior proceso la demandó por desalojo, donde en segunda instancia la Quinta Sala Civil de la Corte declaró infundada su demanda; posteriormente, al no lograr desalojarla, José Antonio Izquierdo Cieza simuló nuevamente una venta a favor de su actual demandante, es decir a favor de Leoncio Azañero Abanto, quién por segunda vez interpone una demanda de desalojo contra la recurrente, pretendiendo desconocer sus derechos conyugales al haber adquirido el bien sub litis durante la vigencia del matrimonio contraído con José Izquierdo Fernández.

**TERCERO:** Absolviendo los agravios expuestos por la recurrente, se tiene que, siendo este un proceso de desalojo por ocupación precaria se debe tener en consideración lo que en jurisprudencia se ha establecido – CAS. N° 2428-2001 – Lima -: “En los procesos que versan sobre desalojo por ocupación precaria es sujeto activo de la relación jurídico procesal 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 se encontrará en la obligación de acreditar la propiedad del bien, mientras que el demandado se encontrará en la obligación de demostrar que posee en mérito a un título que permita advertir la legitimidad de su posesión.”

**CUARTO:** Conforme al considerando precedente, por un lado el demandante ha acreditado la propiedad sobre el bien inmueble ubicado en el Lote 33, Manzana Q-III, 2da Etapa, Asociación Pro-Vivienda Inca Manco Capac, Distrito de San Juan de Lurigancho, mediante el asiento registral obrante a fojas ocho de la Partida Registral N° 11608180, y la Escritura Pública que dio mérito al mismo, obrante de fojas nueve a doce; por otro lado, se tiene que la parte demandada solamente puede desvirtuar su precariedad si ostenta título alguno que legitime su posesión conforme a lo establecido en el Artículo 911° del Código Civil<sup>1</sup>, siendo que en el presente caso la demandada Anabela Nancy Eguiluz Valdivia de Izquierdo ha presentado como título que justifica su posesión, la copia certificada de la Partida de Matrimonio celebrada con fecha 15 de enero de 2001, obrante a

<sup>1</sup> Artículo 911° del Código Civil: La posesión precaria es la que se ejerce sin título alguno o cuando el que tenía ha fenecido.

PODER JUDICIAL  
 MARGAL CA... DELGADO  
 Secre... Sala  
 Mista De... Transitorio  
 San Ju... Lurigancho

EXP: 262-2011

fojas cuarenta y seis, mediante el cual acredita que tiene un vínculo matrimonial con José Izquierdo Fernández, siendo este último anterior propietario del bien sub litis conforme consta del asiento registral obrante a fojas siete, donde se acredita que adquirió el bien inmueble en mérito de la Escritura Pública de fecha 23 de noviembre de 2007, otorgada ante Notario de Lima Ramón Espinoza Garreta, es decir adquirió el inmueble cuando estaba casado, circunstancia que lo convierte en un bien social; en consecuencia, se desprende que la posesión de la demandada se encuentra debidamente legitimada con la acotada partida de matrimonio, el cual viene a ser el título<sup>2</sup> que justifica su posesión y desvirtúa su precariedad. Por último, de la sentencia obrante de fojas ciento cuarenta y dos a ciento cuarenta y cuatro, se advierte que esta posición también ha sido asumida por la Quinta Sala Civil de la Corte Superior de Lima al momento de resolver a favor de la parte demandada en un proceso judicial anterior de desalojo por ocupación precaria sobre el mismo bien inmueble. En consecuencia, corresponde revocar la sentencia emitida por el A quo, y reformarla para declarar infundada la presente acción de desalojo por ocupación precaria.

Por estos fundamentos, la Sala Mixta Descentralizada Transitoria de San Juan de Lurigancho;

**RESUELVE:**

**REVOCAR** la Sentencia contenida en la Resolución Número Diez de fecha diecisiete de enero de dos mil trece, que falla declarando FUNDADA la demanda corriente de fojas veinticuatro a veintisiete, interpuesta por Leoncio Azañero Abanto sobre Desalojo por Ocupación Precaria contra Nancy Anabela Eguiluz Valdivia y Hernán Eguiluz Valdivia, por

<sup>2</sup> Cuarto Pleno Casatorio Civil - Casación N° 2195-2011-Ucayali, en su fundamento 51 con respecto al Título que justifica la posesión se estableció que: "(...) que cuando dicho artículo en análisis - 911° del Código Civil - hace alusión a la carencia de título o al fenecimiento del mismo, no se está refiriendo al documento que haga alusión exclusiva al título de la propiedad, sino a cualquier acto jurídico o circunstancia que hayan expuesto, tanto la parte demandante, como la demandada, en el contenido de los fundamentos fácticos tanto de la pretensión, como de su contradicción y que le autorice a ejercer el pleno disfrute del derecho de la posesión; hechos o actos cuya probanza puedan realizarla, a través de cualquiera de los medios probatorios que nuestro ordenamiento procesal admite; entendiéndose que el derecho en disputa no será la propiedad sino el derecho de posesión".

PODER JUDICIAL  
 MAGAL. CABREJO DEGGADO  
 Secret. J de Sala  
 Desc. Lurigancho



EXP: 262-2011

consiguiente, consentida o ejecutoriada que sea la presente resolución, cumpla la demandada con desocupar y restituir al demandante el bien inmueble de su propiedad ubicado en el Lote 33, Manzana Q-III, 2da Etapa, Asociación Pro-Vivienda Inca Manco Capac, Distrito de San Juan de Lurigancho, la misma que se encuentra inscrita en la Partida N° 11608180 del Registro de Propiedad Inmueble de Lima – SUNARP, mas las costas y costos; y, **REFORMÁNDOLA**, declararon **INFUNDADA** la demanda de Desalojo por Ocupación Precaria, obrante de fojas veinticuatro a veintisiete, interpuesta por Leoncio Azañero Abanto contra Anabela Nancy Eguiluz Valdivia y Hernán Eguiluz Valdivia. **Notificándose y los devolvieron.-**

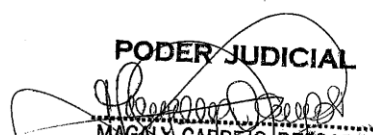
206  
Asesor  
JCS

SS.

  
ESPINOZA LOPEZ  
Presidente

  
ACEVEDO OTRERA  
Juez Superior

  
POMAREDA CHAVEZ-BEDOYA  
Juez Superior

**PODER JUDICIAL**  
  
MAGALY CABREJO DELGADO  
Secretaria de Sala  
Sala Mixta Descentralizada Transitorio  
San Juan de Lurigancho  
CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE

jcc



-EXP.: N°262-2011.

-SUM.: Interpone recurso de CASACIÓN



SEÑOR PRESIDENTE DE LA SALA MIXTA DESCENTRALIZADA TRANSITORIA DE SAN JUAN DE LURIGANCHO DE LA CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE LIMA:

LEONCIO AZAÑERO ABANTO, en los seguidos con doña Nancy Anabela y Hernán Eguiluz Valdivia, sobre DESALOJO; ante Ud., respetuosamente, digo:

Que, en atención a lo previsto por el Art.141 de la Constitución Política del Estado y cumpliendo con los requisitos de admisibilidad dispuesto por los incs.1,2,3 y 4 del Art.387 del C.P.C., interpongo el presente recurso extraordinario de CASACIÓN, contra la Sentencia de Vista contenida en la Resolución N°5, su fecha 27 de agosto del año en curso, notificada a esta parte recién el día 24 de setiembre último, que REVOCA la sentencia apelada contenida en la Resolución N°10, su fecha 17 de enero del presente año, que declaró FUNDADA la demanda de desalojo de fs. 24 á 27; REFORMÁNDOLA la declararon INFUNDADA, que, con la sentencia de vista impugnada que revoca la sentencia apelada, no me encuentro conforme, porque me causa **GRAVE AGRAVIO**; a) al pretender desconocer mi legítimo derecho de propiedad, por tanto, a la posesión del inmueble urbano objeto de la demanda; b) calificar como bien social el inmueble de mi exclusiva propiedad, cuando su real situación jurídica era el de constituir un bien propio, pues, una acción de desalojo ocupación precario, por su propia naturaleza, está referida a la posesión y no a la propiedad ; y c) por considerarlos a los demandados con legitimidad para poseer el bien litigado; en tal razón sustento el presente recurso en los siguientes fundamentos eminentemente jurídicos:

2018  
dos cuantos  
no coincide

3

### I.-CAUSALES DEL PRESENTE RECURSO DE

**CASACIÓN:** El presente recurso de casación se interpone en estricta observancia de las causales previstas en el Art. 386 del C.P.C., modificado por la Ley N°29364, esto es, **por infracción de normas de derecho material, las mismas que inciden directamente en la decisión impugnada.**

29  
los comités  
demanda

### II.-DESARROLLO DE LAS CAUSALES ENUNCIADAS:

#### Por Infracción de Normas de Derecho Material:

1.- El Lote 33, de la Mz. Q-III, con un área de 160.00 m2, 2da. Etapa, de la Asociación Pro-Vivienda Inca Manco Capac, ubicado en el distrito de San Juan de Lurigancho, de la provincia y departamento de Lima, fue adjudicado en compra venta, a favor de don José Izquierdo Fernández, que por entonces era soltero, por su anterior propietaria la Asociación Pro-Vivienda Inca Manco Capac, tal cual aparece de la Minuta de 14 de junio de 1989; igualmente, de la Cláusula Tercera de dicho documento se colige que el adjudicatario, por el precio de dicho bien, pagó la suma de S/33,280.00, todavía el 19 de enero de 1977; esta Minuta fue elevada a escritura pública el 23 de noviembre del 2007, sin variar las medidas perimétricas, los linderos del bien y el predio pagado, inscribiéndose en la Partida N°11608180, As.C00001, de la Oficina Registral de Lima, cuyos documentos corren en autos .

2.- Don José Izquierdo Fernández, en su calidad de único y exclusivo propietario del inmueble urbano objeto de la demanda, podía hacer uso de los atributos que le confiere el Art.923 del C.C., entre otros, el disponer del bien de su propiedad, concordante con los Arts. 302 inc.1° y Art.303 (bien propio) del mismo Código sustantivo; en el ejercicio de estos atributos, es que, por escritura pública de 11 de noviembre del 2007, transfiere el precitado inmueble, como anticipo de herencia a favor de su hijo don José Antonio Izquierdo Cieza, inscribiéndose la transferencia de

4

Voluntar  
Venta  
de  
autos

dominio en la Partida N°11608180, As.C00002, de la Oficina Registral de Lima, que a su vez, el nuevo propietario don José Antonio Izquierdo Cieza, transfiere la propiedad del tantas veces indicado inmueble a favor de don Leoncio Azañero Abanto, por escritura pública de 4 de abril del 2011, inscribiéndose en la Partida N°11608180, As.C00003, de la Oficina Registral de Lima; por tanto, el actual propietario del inmueble materia de autos, don Leoncio Azañero Abanto, tiene expedito su derecho que le permite usar, disfrutar, disponer y reivindicar el bien de su propiedad, atributos que le acuerda el Art.923 del C.C. y con las garantías establecidas por el Art.70 de la Constitución del Estado; en la Sentencia de Vista impugnada, el Ad-quem, ha incurrido en la infracción de las precitadas normas sustantivas, que son, precisamente, las aplicables para este caso, el hecho de no haberse interpretado cabalmente estas normas, es que se ha considerado a la demandada con legitimidad para poseer el bien objeto de autos, desconociendo el derecho de la parte demandante, titular de dominio del predio en litis.

3.- Que las sucesivas transferencias de dominio del bien objeto de estos autos, jamás han sido cuestionadas ni por la demandada ni por terceros, sino, los actos jurídicos que contienen han sido celebrados en estricta observancia de lo previsto por el Art.140 del C.C.; por tanto, surten todos los efectos de ley, en cuyos actos jurídicos de compra venta, la demandada nunca ha intervenido por constituir primigeniamente el inmueble **un bien propio** y no un bien social, situación claramente precisada en el primer (1) numeral del presente escrito.

4.- Doña Nancy Anabela Eguluz Valdivia, con su contestación de la demanda, ha presentado su Partida de Matrimonio con don José Izquierdo Fernández, contraído el 15 de enero del 2001, cuya copia certificada corre a fs.46 de estos autos; esta Partida de Matrimonio ha sido presentada por la demandada como un título que la legitima en la

5

201  
Doy cuenta  
V.M. Forno

posesión del inmueble en litis, por haberse casado con don José Izquierdo Fernández, en el año 2001, propietario anterior del inmueble objeto de la demanda, lo cual ha dado pie a que el Ad quem, según el Cuarto Considerando de la Sentencia de Vista impugnada: **lo convierte en un bien social; en consecuencia, se desprende que la posesión de la demandada se encuentra debidamente legitimada con la acotada Partida Matrimonial, el cual viene a ser título que justifica su posesión y desvirtúa su precariedad;** a nadie podrá convencer que una Partida de Matrimonio constituya título que acredite la posesión de un inmueble, más cuando el inmueble sub-materia, fue **bien propio** de don José Izquierdo Fernández, tal conforme se ha precisado en los numerales (1 y 2) del presente escrito, que la Sala Mixta Decentralizada Transitoria de San Juan de Lurigancho, en su argumentación en la Sentencia de Vista impugnada, ha dejado un vacío, cual es, el no haber hecho un estudio y análisis de la titulación del inmueble litigado, ni ha determinado, desde cuándo y en base a qué título los demandados han sido legitimados en la posesión del bien en litis, teniendo en cuenta que la posesión como un Derecho Real y de conformidad con lo previsto por el Art.896 del C.C.: **Es el ejercicio de hecho de uno o más poderes inherentes a la propiedad;** en el caso de autos, los demandados no ejercen ninguno de estos poderes inherentes a la propiedad, sino, son poseedores ilegítimos y de mala fe, incursos en lo previsto por el Art.906 del acotado Código sustantivo, normas, igualmente, no aplicadas o interpretadas por el Ad-quem al revocar la sentencia apelada que con acierto declaró fundada la demanda.

5.- La presunción de legitimidad de los demandados en la posesión del inmueble materia de autos, concluyó el 23 de noviembre del 2007, fecha en la cual, su esposo don José Izquierdo Fernández, transfiere la propiedad de dicho bien a favor de su hijo don José Antonio Izquierdo Cieza, inscribiéndolo en los Registros Públicos de Lima, acto jurídico en el

(6)

222  
don José Izquierdo  
Fernández

que la demandada no interviene por ser el inmueble un bien propio de su esposo; consecuentemente, a partir de aquella época, la demandada se convierte en ocupante precario, ilegítima y de mala fe, porque conocía sobre los sucesivos tractos sucesivos del bien, que ahora se litiga; siendo esto así, para el caso es de aplicación el Art.911 del Código Civil, que establece: **“La posesión precaria es la que se ejerce sin título alguno o cuando el que se tenía ha fenecido”**, normas que para el caso no ha sido aplicada por el Ad-quem al revocar la sentencia apelada; para la demandada su aparente legitimidad en la posesión concluyó en el año 2007; desde aquella época, por carecer de título, se convirtió en poseedora precaria en el inmueble objeto de la demanda; esta situación los convierte a los demandados en poseedores ilegítimos y de mala fe; ellos conocen perfectamente que no les asiste derecho alguno, conocen de la ilegitimidad porque no cuentan con título alguno, sólo ejercen un poder de hecho y no un poder de derecho sobre el bien en perjuicio de su titular, el demandante, con quien no les une ningún vínculo contractual, extracontractual o familiar; el vínculo matrimonial de la demandada con don José Izquierdo Fernández, no está en debate en estos autos, sino. los derechos de propiedad y posesión del demandante.

**III.- LOS REQUISITOS DE PROCEDENCIA DEL PRESENTE RECURSO DE CASACIÓN.-** Se sustenta en los siguientes requisitos:

1.- Que, si bien es cierto que he consentido la sentencia apelada que declara FUNDADA mi demanda sobre desalojo por ocupación precaria; sin embargo, no he consentido la Sentencia de Vista materia del presente recurso de casación, por la causal de **infracción de una norma de derecho material que incide directamente sobre la decisión contenida en la Sentencia de Vista impugnada;** (inc.1 del Art.388 del C.P.C).

7

224  
documentos  
venerable c. c. c.

2.- He descrito con claridad y precisión las infracciones normativas en que el Ad-quem, ha incurrido al pronunciar la Sentencia de Vista impugnada, tal cual puede verse de los numerales 1,2,3,4 y 5 del rubro: II del presente escrito de casación; ( inc.2 del Art.388 del C.P.C.).

3.- Igualmente, en los Rubros: I y II del presente escrito, he demostrado la incidencia directa de las infracciones normativas anotadas en la decisión contenida en la Sentencia de Vista impugnada; esto es, la inaplicación de los arts.302 y 303 del C.C., relacionados a un bien propio; la errónea interpretación y aplicación del Art.923 del mismo Código sustantivo, en cuanto en la sentencia de vista impugnada, al derecho de propiedad del actor, no le da prevalencia, que para el caso, mi pretensión invocada en la demanda, concuerda con lo previsto por el Art.586 del C.P.C., que me da derecho a interponer la acción de desalojo por ocupación precaria contra poseedores ilegítimos y de mala fe; igualmente, ha aplicado erróneamente el Art.911 del C.C., al considerar a los demandados poseedores legitimados en el bien litigado, que aparentemente cuentan con título, por tanto, consideran que no son ocupantes precarios, afirmaciones tomadas por el Ad-quem en el cuarto considerando de la sentencia de vista impugnada; afirmaciones con los que desconocen el derecho de propiedad del actor, derechos garantizados por el Art.70 de la Constitución del Estado: lo que significan una evidente infracción de normas de derecho material y Constitucional; (inc.3 del Aart.388 del C.P.C.).

4.- Para la denuncia de **infracción de normas de derecho material**, mi pedido casatorio es: **REVOCATORIO**, por tanto, la Sala de Casación, revisando las infracciones normativas en que se han incurrido, en la sentencia de vista impugnada, que revocando la sentencia apelada que declaró fundada la demanda, reformándola la declaró INFUNDADA, ésta deberá **REVOCARSE** íntegramente y en sede de instancia, **REFORMÁNDOLA**, CONFIRMAR la sentencia apelada que declara

(8)

225  
decretos  
VMA/17/2013

FUNDADA la demanda fs.24 á 27, sobre desalojo por ocupante precario, interpuesta por don Leoncio Azañero Abanto en contra de doña Nancy Anabela Eguiluz Valdivia y hermano don Hernán Eguiluz Valdivia y lo demás que contiene; (inc.4 del Art.388 del C.P.C.).


**POR LO EXPUEST:**


a Ud., ruego admitir el presente recurso de CASACIÓN por estar presentado dentro del plazo previsto por ley; solicitando sean elevados los autos de la materia por ante la Sala Civil de la Corte Suprema de Justicia de la República, para los fines de ley; con la debida nota de atención.

**PRIMER OTROSÍ DIGO:** Adjunto la correspondiente Tasa Judicial por recurso de casación, así como el pago de las respectivas cédulas de notificación.

**SEGUNDO OTROSÍ DIGO:** Por convenir a mi derecho de defensa, varío mi domicilio procesal a la CASILLA Nº10473 DE LA CENTRAL DE NOTIFICACIONES DEL PODER JUDICIAL, donde se me harán saber las ulteriores notificaciones de ley.

Lima, 8 de octubre del 2013.

  
GERARDO P. CORDERO BUSTAMANTE  
ABOGADO  
D.L. 14.111. Nº 12428

+   
08145402  
Leoncio Azañero Abanto





**Corte Superior de Justicia de Lima**  
*Sala Mixta Descentralizada Transitoria de San Juan de Lurigancho*

226  
descuentos  
veintiseis

EXP. N° 262-2011  
(Ref. Sala 339-2013)

SS. ACEVEDO OTRERA  
POMAREDA CHÁVEZ BEDOYA  
ZAPATA CARBAJAL

2013/10/24

RESOLUCION N° 07  
San Juan de Lurigancho  
Veinticuatro de octubre del dos mil trece.-

**DADO CUENTA:** : Hágase saber a las partes que el señor Magistrado, Zapata Carbajal, se avoca al conocimiento de la presente causa, en mérito de la Resolución Administrativa N° 845-2013-P-CSJL/PJ, publicada en el diario oficial "El Peruano" el día uno de octubre del dos mil trece; asimismo, proveyendo el escrito que antecede presentado por Leoncio Azañero Abanto, de fecha nueve de octubre del año dos mil trece, con un arancel judicial y tres cédulas de notificación; y, habiéndose interpuesto recurso de casación en contra de la sentencia de vista, contenida en la Resolución Número Cinco, de fecha veintisiete de agosto del presente año, de conformidad con lo previsto en los Artículo 387° y 391° del Código Procesal Civil, artículos modificados por el Artículo 1° de la Ley N° 29364, publicada el 28 Mayo 2009; **ELÉVESE LOS ACTUADOS A LA CORTE SUPREMA**, para su respectiva calificación; **notificándose.-**

**PODER JUDICIAL**

.....  
MAGALY CABREJO DELGADO  
Secretaría de Sala  
Sala Mixta Descentralizada Transitoria  
San Juan de Lurigancho  
CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE LIMA

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA  
SALA CIVIL TRANSITORIA

CASACIÓN 33-2014

LIMA

DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA

*Sumilla: En los procesos de Desalojo por Ocupación Precaria el derecho que se discute no es el de propiedad sino el derecho a poseer. En los procesos de Desalojo por Ocupación Precaria, cuando se hace alusión a la carencia de título o al fenecimiento del mismo, no se está refiriendo al documento que haga mención exclusiva al título de propiedad, sino a cualquier acto jurídico que le autorice a la parte demandada ejercer la posesión del bien, puesto que el derecho en disputa no será la propiedad sino el derecho a poseer. (Desalojo, precario y título de propiedad).*

Lima, uno de junio  
de dos mil dieciséis.-

**LA SALA CIVIL TRANSITORIA DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA**

**REPÚBLICA:** Vista la causa número treinta y tres – dos mil catorce; en audiencia pública llevada a cabo en la fecha; luego de verificada la votación con arreglo a ley, emite la siguiente resolución; -----

**MATERIA DEL RECURSO:** Se trata del recurso de casación interpuesto por Leoncio Azañero Abanto, de fojas doscientos dieciocho a doscientos veinticinco, contra la sentencia de vista de fojas doscientos tres a doscientos seis, de fecha veintisiete de agosto de dos mil trece, expedida por la Sala Mixta Descentralizada Transitoria de San Juan de Lurigancho de la Corte Superior de Justicia de Lima, que revoca la sentencia apelada de fojas ciento treinta y cuatro a ciento treinta y cinco, de fecha diecisiete de enero de dos mil trece, que declara fundada la demanda; y reformándola declara infundada la misma; en los seguidos por Leoncio Azañero Abanto contra Anabela Nancy Eguiluz Valdivia de Izquierdo y otro, sobre Desalojo por Ocupación Precaria. -----

**FUNDAMENTOS DEL RECURSO:** Esta Sala Suprema, mediante resolución de fojas veintisiete a veintinueve del presente cuadernillo, de fecha veinticinco de abril de dos mil catorce, ha estimado procedente el recurso de casación por la causal relativa a la infracción normativa de carácter material, alegando que: a) **Se infringe el artículo 923 del Código Civil**, toda vez que José Izquierdo Fernández adquirió

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA  
SALA CIVIL TRANSITORIA

CASACIÓN 33-2014  
LIMA

DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA

el bien *sub litis* de la Asociación Pro-Vivienda Inca Manco Capac, mediante la Minuta del catorce de junio de mil novecientos ochenta y nueve, la cual fue elevada a Escritura Pública el día veintitrés de noviembre de dos mil siete e inscrita en los Registros Públicos; en consecuencia, José Izquierdo Fernández era el único y exclusivo propietario del inmueble urbano y podía disponer del bien propio, tal como lo autoriza la norma citada, concordante con los artículos 302 inciso 1 y 303 del Código Civil, lo cual en efecto concretó al transferir el inmueble a su hijo vía anticipo de legítima, quien a su vez lo transfirió a favor del recurrente, a quien también le asiste los atributos que acuerda el artículo 923 del Código Civil, con las garantías establecidas en el artículo 70 de la Constitución Política del Perú, legitimado por el artículo 586 del Código Procesal Civil, siendo que las sucesivas transferencias de dominio del bien jamás han sido cuestionados por la demandada ni por terceros y contienen actos celebrados en estricta observancia del artículo 140 del Código Civil, por lo que surten todos sus efectos; **b) No se tiene en cuenta lo normado en el artículo 896 del Código Civil**, según el cual la posesión es el ejercicio de hecho de uno o más poderes inherentes a la propiedad y en el caso de autos los demandados no ejercen ninguno de esos poderes, siendo por el contrario poseedores ilegítimos acorde con lo normado en el artículo 906 del Código Civil, toda vez que una partida de matrimonio no puede constituir título que acredite la posesión del inmueble *sub litis*, más aun si se trataba de un bien propio de José Izquierdo Fernández. En todo caso, la presunción de la legitimidad de la posesión de los demandados concluyó el día veintitrés de noviembre de dos mil siete, fecha en la cual José Izquierdo Fernández transfiere la propiedad del inmueble a favor de su hijo José Antonio Izquierdo Cieza, convirtiéndose la demandada, a partir de esa fecha, en ocupante precario, ilegítima y de mala fe, ya que no le unía ningún vínculo contractual, extracontractual o familiar con el nuevo propietario, por lo que es de aplicación lo dispuesto en el artículo 911 del Código Civil. -----

**CONSIDERANDOS:** -----

**PRIMERO.-** Que, a fin de desarrollar la causal de infracción normativa denunciada, es necesario señalar que Leoncio Azañero Abanto interpone demanda sobre desalojo por ocupación precaria a fin que los demandados cumplan con desocupar y restituir la posesión del primer y segundo piso del inmueble ubicado en la

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA  
SALA CIVIL TRANSITORIA

CASACIÓN 33-2014  
LIMA

DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA

el bien *sub litis* de la Asociación Pro-Vivienda Inca Manco Capac, mediante la Minuta del catorce de junio de mil novecientos ochenta y nueve, la cual fue elevada a Escritura Pública el día veintitrés de noviembre de dos mil siete e inscrita en los Registros Públicos; en consecuencia, José Izquierdo Fernández era el único y exclusivo propietario del inmueble urbano y podía disponer del bien propio, tal como lo autoriza la norma citada, concordante con los artículos 302 inciso 1 y 303 del Código Civil, lo cual en efecto concretó al transferir el inmueble a su hijo vía anticipo de legítima, quien a su vez lo transfirió a favor del recurrente, a quien también le asiste los atributos que acuerda el artículo 923 del Código Civil, con las garantías establecidas en el artículo 70 de la Constitución Política del Perú, legitimado por el artículo 586 del Código Procesal Civil, siendo que las sucesivas transferencias de dominio del bien jamás han sido cuestionados por la demandada ni por terceros y contienen actos celebrados en estricta observancia del artículo 140 del Código Civil, por lo que surten todos sus efectos; **b) No se tiene en cuenta lo normado en el artículo 896 del Código Civil**, según el cual la posesión es el ejercicio de hecho de uno o más poderes inherentes a la propiedad y en el caso de autos los demandados no ejercen ninguno de esos poderes, siendo por el contrario poseedores ilegítimos acorde con lo normado en el artículo 906 del Código Civil, toda vez que una partida de matrimonio no puede constituir título que acredite la posesión del inmueble *sub litis*, más aun si se trataba de un bien propio de José Izquierdo Fernández. En todo caso, la presunción de la legitimidad de la posesión de los demandados concluyó el día veintitrés de noviembre de dos mil siete, fecha en la cual José Izquierdo Fernández transfiere la propiedad del inmueble a favor de su hijo José Antonio Izquierdo Cieza, convirtiéndose la demandada, a partir de esa fecha, en ocupante precario, ilegítima y de mala fe, ya que no le unía ningún vínculo contractual, extracontractual o familiar con el nuevo propietario, por lo que es de aplicación lo dispuesto en el artículo 911 del Código Civil. -----

**CONSIDERANDOS:** -----

**PRIMERO.-** Que, a fin de desarrollar la causal de infracción normativa denunciada, es necesario señalar que Leoncio Azañero Abanto interpone demanda sobre desalojo por ocupación precaria a fin que los demandados cumplan con desocupar y restituir la posesión del primer y segundo piso del inmueble ubicado en la

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA  
SALA CIVIL TRANSITORIA

CASACIÓN 33-2014  
LIMA

DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA

Manzana Q-III, Lote 33, Segunda Etapa de la Asociación Pro-Vivienda Inca Manco Cápac (hoy Jirón Anfíbol número 679), distrito de San Juan de Lurigancho, provincia y departamento de Lima; más costas y costos; alegando que adquirió el inmueble *sub litis* de su anterior propietario José Antonio Izquierdo Cieza, mediante Escritura Pública de Compraventa de fecha nueve de abril de dos mil once (foja nueve), el mismo que se encuentra inscrito en la Partida número 11608180 de los Registros de la Propiedad Inmueble de Lima (foja ocho), que no ejerce su derecho de propiedad sobre el bien inmueble materia de proceso, conforme al artículo 70 de la Constitución Política en concordancia con el artículo 923 del Código Civil, debido a la posesión sin justo título de los emplazados, quienes son ocupantes precarios; que mediante Cartas Notariales enviadas el catorce de mayo de dos mil once (fojas trece y catorce), requirió a cada uno de los demandados para que desocupen y entreguen el bien inmueble *sub litis* que vienen ocupando sin tener título que justifique su posesión, sin obtener respuesta alguna; asimismo, también fueron citados para la conciliación extrajudicial con la finalidad de llegar aun acuerdo conciliatorio, lo que no fue posible por la negativa de la demandada y la incomparecencia del demandado, siendo que por estas razones interpone la presente demanda. -----

**SEGUNDO.-** Que, al contestar la demanda Anabela Nancy Eguiluz Valdivia de Izquierdo y Hernán Eguiluz Valdivia, señala: la co-demandada Anabela Nancy Eguiluz Valdivia de Izquierdo: ser esposa del verdadero propietario del inmueble, José Izquierdo Fernández, con quien contrajo matrimonio civil el quince de enero de dos mil uno, según acredita con la partida de matrimonio expedida por la Municipalidad Distrital de la Victoria (fojas cuarenta y seis), en el que parece fijado el domicilio conyugal en el inmueble del cual se pretende desalojarla por ocupante precario. Su esposo abandonó el hogar en el año dos mil ocho, tal como acredita con la denuncia policial respectiva (fojas cincuenta y seis); que su esposo, José Izquierdo Fernández, simuló la celebración de un Anticipo de Legítima de la propiedad, a favor de su hijo extramatrimonial José Antonio Izquierdo Cieza, para de esa manera desalojarla, razón por la cual demandó la nulidad del citado acto jurídico de anticipo de legítima, proceso que se tramita ante el Tercer Juzgado Mixto de San Juan de Lurigancho, Expediente número 000073-2008 (fojas cincuenta y cinco); que en efecto, el indicado José Antonio Izquierdo Cieza le

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA  
SALA CIVIL TRANSITORIA

CASACIÓN 33-2014  
LIMA

DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA

interpuso una demanda de desalojo por ocupante precario ante el mismo Juzgado, signándose como Expediente número 327-2008, siendo que al expedirse sentencia de primera instancia se declaró injustamente fundada la demanda; sin embargo, éste fallo fue revocado por la Quinta Sala Civil de Lima por sentencia de vista del diez de agosto de dos mil diez (fojas cuarenta y ocho), en la que se declaró improcedente la citada demandada, por cuanto la adjudicación realizada a nombre de su esposo José Izquierdo Fernández (por parte de la Asociación Pro-Vivienda Inca Manco Capac) y el anticipo de legitima a favor de su hijo José Antonio Izquierdo Cieza fueron realizadas en conjunto el día veintitrés de noviembre de dos mil siete e inscritas el seis de diciembre de dos mil siete, es decir, mientras se encontraba vigente la sociedad de gananciales, por lo que el bien *sub litis* también se presume social; que como quiera que su esposo y el hijo de éste no lograron su propósito de desalojarla, desconociendo sus derechos conyugales, han recurrido a simular arteramente una compraventa a favor del demandante; que cuando contrajo matrimonio en el año dos mil uno, únicamente estaba construido parte del primer piso del inmueble, siendo que la construcción del segundo piso y las mejoras realizadas en el primer piso pertenecen a la sociedad de gananciales, conforme acredita con los respectivos contratos de obra (fojas cincuenta y dos y cincuenta y tres) además que no se tiene en cuenta que el inmueble tiene tres numeraciones: el número 673 en donde vive un inquilino, el número 675 donde vive la recurrente Anabela Nancy Eguiluz Valdivia de Izquierdo y el número 679 en donde vive el co-demandado Hernán Eguiluz Valdivia; asimismo, Hernán Eguiluz Valdivia manifiesta ser arrendatario de su hermana y co-demandada Anabela Nancy Eguiluz Valdivia de Izquierdo, quien en su calidad de co-propietaria le otorgó en arrendamiento el segundo piso del inmueble materia de proceso por un periodo indefinido, según aparece del Contrato de Arrendamiento de fecha veinte de febrero de dos mil dos (fojas cincuenta y siete), por lo que ocupación de ninguna forma es precaria. -----

**TERCERO.-** Que, el Juez de la causa ha declarado fundada la demanda y ordena que los demandados cumplan con desocupar y restituir al demandante el inmueble *sub litis*; con costas y costos; considerando que en cuanto a determinar la propiedad del bien, se advierte que con la copia literal de la Partida número 11608180 de Registro Públicos se acredita que Leoncio Azañero Abanto tiene la

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA  
SALA CIVIL TRANSITORIA

CASACIÓN 33-2014  
LIMA

DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA

condición de actual propietario del cien por ciento (100%) del bien *sub litis*; que en cuanto a la ocupación precaria de la demandada, debe tenerse en cuenta que en su escrito de contestación manifiesta ser esposa de José Izquierdo Fernández y que ha efectuado mejoras en el bien; sin embargo, no adjunta documento o medio probatorio que acredite que el inmueble materia de proceso es de su propiedad; que el accionante ha acreditado su propiedad con copia de la partida registral de fojas ocho y el Testimonio de escritura pública de compraventa; sin embargo los demandados no han cumplido con adjuntar medio de prueba que justifique su posesión, más aun que figura como propietario el demandante ante Registros Públicos; que la precariedad debe darse ausencia absoluta de cualquier circunstancia que justifique el uso y disfrute del bien, en ese sentido de la revisión de las pruebas admitidas y actuadas, los demandados no acreditan de manera fehaciente que ocupan el bien con título alguno que justifique su posesión. -----

**CUARTO.-** Que, al ser apelada dicha resolución, la Sala Mixta revoca la sentencia apelada que declaró fundada la demanda; y reformándola, declara infundada la misma, considerando que en el presente caso, la demandada Anabela Nancy Eguiluz Valdivia de Izquierdo ha presentado como título que justifica su posesión, copia certificada de la partida de matrimonio celebrada el quince de enero de dos mil uno, obrante a fojas cuarenta y seis, con el cual acredita tener un vínculo matrimonial con José Izquierdo Fernández, anterior propietario del inmueble, tal como consta en el asiento registral de fojas siete, en donde aparece que el inmueble fue adquirido por éste el veintitrés de noviembre de dos mil siete, es decir cuando estaba casado, convirtiéndolo en un bien social, lo que viene a ser el título que justifica su posesión y desvirtúa su precariedad; que esa posición ha sido asumida por la Quinta Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima al momento de resolver a favor de la parte demanda en el anterior proceso de desalojo por ocupación precaria respecto del mismo bien inmueble; Por lo demás, en el Cuarto Pleno Casatorio Civil (Casación número 2195-2011-Ucayali), en su fundamento 51, con respecto al título que justifica la posesión, ha establecido que: *"(...) cuando dicho artículo en análisis [artículo 911 del Código Civil] hace alusión a la carencia de título o al fenecimiento del mismo, no se está refiriendo al documento que haga alusión exclusiva al título de propiedad, sino a cualquier acto jurídico o circunstancia que hayan expuesto, tanto la parte demandante, como la*

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA  
SALA CIVIL TRANSITORIA

CASACIÓN 33-2014  
LIMA

DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA

demandada, en el contenido de los fundamentos fácticos tanto de la pretensión, como de su contradicción y que le autorice a ejercer el pleno disfrute del derecho a la posesión; hechos o actos cuya probanza pueden realizarla, a través de cualquiera de los medios probatorios que nuestro ordenamiento procesal admite; entendiéndose que el derecho en disputa no será la propiedad sino el derecho a poseer".

**QUINTO.**- Que, el recurrente ha denunciado como causal de casación la infracción de los artículos 70 de la Constitución Política del Perú, 302 inciso 1, 303, 896, 911, 906 y 923 del Código Civil.

**SEXTO.**- Que, el artículo 70 de nuestra Carta Magna, establece que: "El derecho de propiedad es inviolable. El Estado lo garantiza. Se ejerce en armonía con el bien común y dentro de los límites de ley. A nadie puede privarse de su propiedad sino, exclusivamente, por causa de seguridad nacional o necesidad pública, declarada por ley, y previo pago en efectivo de indemnización justipreciada que incluya compensación por el eventual perjuicio. Hay acción ante el Poder Judicial para contestar el valor de la propiedad que el Estado haya señalado en el procedimiento expropiatorio". Asimismo, el artículo 923 del Código Civil, señala que: "La propiedad es el poder jurídico que permite usar, disfrutar, disponer y reivindicar un bien. Debe ejercerse en armonía con el interés social y dentro de los límites de la ley".

**SÉTIMO.**- Que, si bien dichas normas prescriben el poder jurídico de la propiedad, sin embargo, debe tenerse presente que el actual proceso es de desalojo por ocupación precaria que se encuentra previsto en el artículo 911 del Código Civil, que establece que: "la posesión precaria es la que se ejerce sin título alguno o cuando el que se tenía ha fenecido"; y además, que estos procesos constituyen un medio judicial de defensa del derecho de posesión en donde no está en discusión, dentro de esta vía procesal, la propiedad del inmueble materia de *litis*, si se tiene en cuenta que el artículo 586 del Código Procesal Civil, prescribe que: "Pueden demandar el propietario, el arrendador, el administrador y todo aquel que salvo lo dispuesto por el artículo 598, considere tener derecho a la restitución de un predio. Pueden ser demandados el arrendatario, el subarrendatario, el precario o a cualquier persona a quien le es exigible la restitución". En ese sentido al tratarse de una acción posesoria, el demandante requiere únicamente de un título que



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA  
SALA CIVIL TRANSITORIA

CASACIÓN 33-2014

LIMA

DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA

acredite que está facultado para poseer determinado bien y para solicitar la restitución -del derecho de posesión-. No se requiere, en consecuencia que el demandante sea necesariamente el propietario del bien, puesto que conforme se ha señalado, el desalojo no defiende la propiedad sino la posesión. -----

**OCTAVO.-** Que, en ese sentido la sentencia del Pleno Casatorio Civil expedido en la Casación número 2195-2011-UCAYALI, en el proceso seguido por Jorge Enrique Correa Panduro, César Arturo Correa Panduro y Luis Miguel Correa Panduro contra Mirna Lizbeth Panduro Abarca y Euclides Vara Turco en el proceso de Desalojo por Ocupación Precaria, ha establecido como doctrina jurisprudencial vinculante: "2. Cuando se hace alusión a la carencia de título o al fenecimiento del mismo, no se está refiriendo al documento que haga alusión exclusiva al título de propiedad, sino a cualquier acto jurídico que le autorice a la parte demandada ejercer la posesión del bien, puesto que el derecho en disputa no será la propiedad sino el derecho a poseer". Debiéndose tener en cuenta que conforme lo dispone el segundo párrafo del artículo 400 del Código Procesal Civil, la decisión que se tome en mayoría absoluta de los asistentes al pleno casatorio constituye precedente judicial y vincula a los órganos jurisdiccionales de la República. -----

**NOVENO.-** Que, el demandante alega la condición de precario de la demandada Anabela Nancy Eguiluz Valdivia de Izquierdo, porque ocupa el bien sin título alguno. Empero, la demandada Anabela Nancy Eguiluz Valdivia de Izquierdo ha presentado como título que justifica su posesión, copia certificada del Acta del Matrimonio celebrado el quince de enero de dos mil uno, obrante a fojas cuarenta y seis, con el cual acredita tener un vínculo matrimonial con José Izquierdo Fernández, anterior propietario del inmueble, tal como consta en el asiento registral de fojas siete, en donde aparece que el inmueble fue adquirido por éste el veintitrés de noviembre de dos mil siete, es decir cuando estaba casado con la demandada, convirtiéndolo así en un bien social, lo que viene a ser el título que justifica su posesión y desvirtúa su precariedad, es más dicha posición ha sido asumida por la Quinta Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima al momento de resolver a favor de la parte demanda un anterior proceso de desalojo por ocupación precaria respecto del mismo bien inmueble que obra a fojas ciento cuarenta y dos a ciento cuarenta y cuatro. -----

**DÉCIMO.-** Que, en consecuencia, al considerarse que la demandada no es un

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA  
SALA CIVIL TRANSITORIA

CASACIÓN 33-2014  
LIMA

DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA

poseedor precario, puesto que cuenta con una circunstancia que justifica la posesión que ejerce sobre el bien, conforme así lo ha señalado la Sala Mixta Descentralizada Transitoria de San Juan de Lurigancho de la Corte Superior de justicia de Lima, en la sentencia impugnada materia de casación, no se advierte infracción alguna de los artículos 70 de la Constitución Política del Perú, 911 y 923 del Código Civil, denunciados. -----

**DÉCIMO PRIMERO.**- Que por otro lado, respecto a la denuncia de infracción de los artículos 302 inciso 1 y 303 del Código Civil, referidos a los bienes propios de cada cónyuge, administración y disposición de bienes propios, debe señalarse que dichas normas no son aplicables al caso de autos, puesto que se ha establecido que la demandada Anabela Nancy Eguluz Valdivia de Izquierdo con la copia certificada del Acta del Matrimonio celebrado el quince de enero de dos mil uno, obrante a fojas cuarenta y seis, acredita tener un vínculo matrimonial con José Izquierdo Fernández, anterior propietario del inmueble, tal como consta en el asiento registral a fojas siete, en donde aparece que el inmueble fue adquirido por éste el veintitrés de noviembre de dos mil siete, es decir cuando estaba casado con la demandada, convirtiéndolo así en un bien social. -----

**DÉCIMO SEGUNDO.**- Que, finalmente en cuanto a la denuncia de infracción de los artículos 896 y 906 que regula a la posesión y la posesión ilegítima de buena fe, debe señalarse que tampoco dichas normas denunciadas son aplicables al caso materia de autos, si se tiene en cuenta que en la posesión ilegítima existe un título que adolece de un defecto formal o de fondo y en el presente proceso de desalojo por ocupación precaria no existe título alguno, en consecuencia, la denuncia formulada también debe desestimarse. -----

Por las razones anotadas, no procede amparar el presente recurso de casación, por lo que de conformidad con artículo 397 del Código Procesal Civil, declararon: **INFUNDADO** el recurso de casación interpuesto por Leoncio Azañero Abanto, de fojas doscientos dieciocho a doscientos veinticinco; por consiguiente, **NO CASARON** la sentencia de vista de fojas doscientos tres a doscientos seis, de fecha veintisiete de agosto de dos mil trece, expedida por la Sala Mixta Descentralizada Transitoria de San Juan de Lurigancho de la Corte Superior de Justicia de Lima, que revoca la sentencia apelada de fojas ciento treinta y cuatro a

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA  
SALA CIVIL TRANSITORIA

CASACIÓN 33-2014

LIMA

DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA

ciento treinta y cinco, de fecha diecisiete de enero de dos mil trece, que declara fundada la demanda; y reformándola declara infundada la misma; **DISPUSIERON** la publicación de la presente resolución en el Diario Oficial "El Peruano", bajo responsabilidad; en los seguidos por Leoncio Azañero Abanto contra Anabela Nancy Eguiluz Valdivia de Izquierdo y otro, sobre Desalojo por Ocupación Precaria; y los devolvieron. Ponente Señor Miranda Molina, Juez Supremo.-

S.S.

HUAMANÍ LLAMAS

CABELLO MATAMALA

MIRANDA MOLINA

YAYA ZUMAETA

DGJ

LA SEÑORA JUEZA SUPREMA HUAMANÍ LLAMAS, es como sigue: **ME ADHIERO** al voto de los señores Jueces Supremos Cabello Matamala y Miranda Molina, en todos sus extremos, esto es porque se **DECLARE INFUNDADO** el recurso de casación interpuesto por Leoncio Azañero Abanto; en consecuencia **NO SE CASE** la sentencia de vista contenida en la resolución número cinco corriente a fojas doscientos tres, de fecha veintisiete de agosto de dos mil trece; **SE DISPONGA** la publicación de la presente resolución en el Diario Oficial "El Peruano", bajo responsabilidad; en los seguidos por Leoncio Azañero Abanto con Nancy Eguiluz Valdivia de Izquierdo y Hernán Eguiluz Valdivia, sobre Desalojo por Ocupación Precaria; y se devuelvan

S.

HUAMANÍ LLAMAS

DGJ

EL SEÑOR JUEZ SUPREMO YAYA ZUMAETA, SE ADHIERE AL VOTO DE LOS SEÑORES JUECES SUPREMOS CABELLO MATAMALA Y MIRANDA MOLINA, de acuerdo a los términos de la resolución dictada el quince de diciembre de dos mil catorce, agregando la siguiente consideración: -----

Dr. ALVARO CÁCERES PRADO  
Secretario(e)  
Sala Civil Transitoria  
CORTE SUPREMA  
11 6 ENE 2017

Dr. ALVARO CÁCERES PRADO  
Secretario(e)  
Sala Civil Transitoria  
CORTE SUPREMA

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA  
SALA CIVIL TRANSITORIA

CASACIÓN 33-2014  
LIMA

DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA

**PRIMERO.-** La condición de bien social del inmueble adquirido por el demandante (en relación a la sociedad conyugal formada por José Izquierdo Fernández<sup>4</sup> y la codemandada Anabela Nancy Eguiluz Valdivia de Izquierdo) y que fluye de la Partida Registral corriente a fojas siete y Partida de Matrimonio obrante a fojas cuarenta y seis, genera un título que razonablemente justifica la posesión de la accionada, hasta que eventualmente se determine una situación contraria a aquella condición, lo que no puede ocurrir en el proceso de Desalojo por Ocupación Precaria iniciado. -----

En ese sentido, **MI VOTO** es porque se declare: **INFUNDADO** el Recurso de Casación interpuesto de fojas doscientos dieciocho a doscientos veinticinco por Leoncio Azañero Abanto, y por consiguiente **NO SE CASE** la Sentencia de Vista obrante de fojas doscientos tres a doscientos seis, expedida el veintisiete de agosto de dos mil trece por la Sala Mixta Descentralizada Transitoria del Distrito de San Juan de Lurigancho de la Corte Superior de Justicia de Lima, que revoca la sentencia apelada corriente a fojas ciento treinta y cuatro y ciento treinta y cinco, de fecha diecisiete de enero de dos mil trece, que declara fundada la demanda, y reformándola declara infundada la misma; **SE DISPONGA** la publicación de la presente resolución en el Diario Oficial "El Peruano", bajo responsabilidad; en los seguidos por Leoncio Azañero Abanto con Anabela Nancy Eguiluz Valdivia de Izquierdo y otro sobre Desalojo por Ocupación Precaria; y se devuelvan.

S.

YAYA ZUMAETA

MAZ/JMT/DCJ

DR. ALVARO CARRERES PRADO  
Secretario (e)  
Sala Civil Transitoria  
CORTE SUPREMA

**EL VOTO EN MINORÍA DE LOS SEÑORES JUECES SUPREMOS LAMA MORE, VALCÁRCEL SALDAÑA Y CUNYA CELI ES COMO SIGUE: -----**

**VISTOS Y CONSIDERANDO:** habiéndose dejado oportunamente en Relatoría de esta Sala Suprema el expediente por los señores Jueces Supremos **VALCÁRCEL SALDAÑA Y CUNYA CELI** de fojas setenta y seis a ochenta y cinco del cuadernillo de casación, y de conformidad con los artículos 142, 143 y 149 del

<sup>4</sup> Anterior propietario del bien social, el cual en virtud de la condición no pudo transferir íntegramente el mismo, sin la participación de la accionada.

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA  
SALA CIVIL TRANSITORIA

CASACIÓN 33-2014  
LIMA

DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA

Texto Único Ordenado de la Ley Orgánica del Poder Judicial, se deja constancia del mismo para los fines pertinentes de acuerdo a ley. -----

**MATERIA DEL RECURSO:** -----

Es materia de la presente, el recurso de casación interpuesto por Leoncio Azañero Abanto a folio doscientos dieciocho contra la sentencia de vista de folio doscientos tres expedida por la Sala Mixta Descentralizada Transitoria de San Juan de Lurigancho de la Corte Superior de Justicia de Lima Este el veintisiete de agosto de dos mil trece que revoca la sentencia apelada de fecha diecisiete de enero de dos mil trece que obra a folio ciento treinta y cuatro, que declara fundada la demanda y reformándola declara infundada la misma. -----

**FUNDAMENTOS POR LOS CUALES SE HA DECLARADO PROCEDENTE EL**

**RECURSO:** -----

Esta Sala Suprema Civil Transitoria mediante resolución de fecha veinticinco de abril de dos mil catorce obrante a folio veintisiete del cuadernillo de casación, declaró procedente el recurso de casación por las siguientes causales: a) **Infracción del artículo 923 del Código Civil**, toda vez que José Izquierdo Fernández adquirió el bien *sub litis* de la Asociación Pro Vivienda Inca Manco Cápac mediante Minuta del catorce de junio de mil novecientos ochenta y nueve, la cual fue elevada a Escritura Pública el veintitrés de noviembre de dos mil siete e inscrita en los Registros Públicos; en consecuencia, el señor Izquierdo era único y exclusivo propietario del inmueble urbano y podía disponer del bien propio, tal como lo autoriza la norma en comento, concordante con los artículos 302 inciso 1 y 303 del Código Civil, lo cual en efecto concretó al transferir el inmueble a su hijo vía anticipo de legítima, quien a su vez lo transfirió a favor del recurrente, a quien también le asiste los atributos que acuerda el artículo 923 del Código Civil, con las garantías establecidas en el artículo 70 de la Constitución Política del Estado, legitimado por el artículo 586 del Código Procesal Civil, siendo que las sucesivas transferencias de dominio del bien jamás han sido cuestionados por la parte demandada ni por terceros y contienen actos celebrados en estricta observancia del artículo 140 del Código Civil, por lo que surten todos sus efectos; b) **No se tiene en cuenta lo normado en el artículo 896 del Código Civil**, según el cual la posesión es el ejercicio de hecho de uno o más poderes inherentes a la propiedad, y en el caso de autos los demandados no ejercen ninguno de esos poderes,

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA  
SALA CIVIL TRANSITORIA

CASACIÓN 33-2014

LIMA

DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA

siendo por el contrario poseedores ilegítimos acorde con lo normado en el artículo 906 del Código Civil, toda vez que una partida de matrimonio no puede constituir título que acredite la posesión del inmueble *sub litis*, más aun si se trataba de un bien propio de José Izquierdo Fernández. En todo caso, la presunción de la legitimidad de la posesión de los demandados concluyó el veintitrés de noviembre de dos mil siete, fecha en la cual José Izquierdo Fernández transfiere la propiedad del inmueble a favor de su hijo José Antonio Izquierdo Cieza, convirtiéndose la demandada, a partir de esa fecha, en ocupante precaria, ilegítima y de mala fe, ya que no le unía ningún vínculo contractual, extracontractual o familiar con el nuevo propietario, por lo que es de aplicación lo dispuesto en el artículo 911 del Código Civil.-----

**CONSIDERANDO:** -----

**PRIMERO.-** Que, el recurso de casación tiene como fines esenciales la correcta aplicación e interpretación del derecho objetivo y la unificación de la jurisprudencia nacional de la Corte Suprema de Justicia de la República, conforme se señala en el artículo 384 del Código Procesal Civil.-----

**SEGUNDO.-** Que, respecto a la causal denunciada por infracción normativa, según Monroy Cabra: *"Se entiende por causal (de casación) el motivo que establece la ley para la procedencia del recurso (...)"*<sup>1</sup>. A decir de De Pina: *"El recurso de casación ha de fundarse en motivos previamente señalados en la ley. Puede interponerse por infracción de ley o por quebrantamiento de forma. Los motivos de casación por infracción de ley se refieren a la violación en el fallo de leyes que debieran aplicarse al caso, a la falta de congruencia de la resolución judicial con las pretensiones deducidas por las partes, a la falta de competencia etc.; los motivos de la casación por quebrantamiento de forma afectan (...) a infracciones en el procedimiento"*<sup>2</sup>. En ese sentido Escobar Forno señala: *"Es cierto que todas las causales supone una violación de ley, pero esta violación puede darse en la forma o en el fondo"*<sup>3</sup>.-----

**TERCERO.-** Que, a fin de establecer si en el caso de autos, se ha incurrido en la infracción normativa de los dispositivos antes acotados, resulta conveniente hacer

<sup>1</sup> Monroy Cabra, Marco Gerardo: Principios de derecho procesal civil, Segunda edición, Editorial Temis Librería, Bogotá - Colombia, 1979, pág. 359.

<sup>2</sup> De Pina, Rafael: Principios de derecho procesal civil, Ediciones Jurídicas Hispano Americanas, México D.F., 1940, pág. 222.

<sup>3</sup> Escobar Fornos, Iván: Introducción al proceso, Editorial Temis, Bogotá, Colombia, 1990, pág. 241.

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA  
SALA CIVIL TRANSITORIA

CASACIÓN 33-2014

LIMA

DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA

una breve síntesis de lo ocurrido en el presente proceso; así tenemos que: i) Leoncio Azañero Abanto interpone demanda sobre desalojo por ocupación precaria a fin que los demandados cumplan con desocupar y restituir la posesión del primer y segundo pisos del inmueble ubicado en la Manzana Q-III, Lote 33 (hoy jirón Anfibol número 679), Segunda Etapa de la Asociación Pro Vivienda Inca Manco Cápac, distrito de San Juan de Lurigancho, provincia y departamento de Lima; más costas y costos; alegando que adquirió el inmueble *sub litis* de su anterior propietario José Antonio Izquierdo Cieza, mediante Escritura Pública de Compra Venta del nueve de abril de dos mil once (folio nueve), el mismo que se encuentra inscrito en la Partida número 11608180 de los Registros de la Propiedad Inmueble de Lima (folio ocho), que no ejerce su derecho de propiedad sobre el bien inmueble materia de proceso, conforme al artículo 70 de la Constitución Política del Perú en concordancia con el artículo 923 del Código Civil, debido a la posesión sin justo título de los emplazados, quienes son ocupantes precarios; que mediante Cartas Notariales enviadas el catorce de mayo de dos mil once (folio trece y catorce), requirió a cada uno de los demandados para que desocupen y entreguen el bien inmueble *sub litis* que vienen ocupando sin tener título que justifique su posesión, sin obtener respuesta alguna; asimismo, también fueron citados para la conciliación extrajudicial con la finalidad de llegar a un acuerdo conciliatorio, lo que no fue posible por la negativa de la demandada y la inconcurrencia del demandado, siendo que por estas razones interpone la presente demanda; ii) Al contestar la demanda Anabela Nancy Eguiluz Valdivia de Izquierdo y Hernán Eguiluz Valdivia, señalan: La codemandada Anabela Nancy Eguiluz Valdivia de Izquierdo: ser esposa del verdadero propietario del inmueble, José Izquierdo Fernández, con quien contrajo matrimonio civil el quince de enero de dos mil uno según acredita con la partida de matrimonio expedida por la Municipalidad Distrital de La Victoria (folio cuarenta y seis), en el que parece fijado el domicilio conyugal en el inmueble del cual se pretende desalojarla por ocupante precario. Su esposo abandonó el hogar en el año dos mil ocho, tal como acredita con la denuncia policial respectiva (folio cincuenta y seis); que su esposo José Izquierdo Fernández, simuló la celebración de un anticipo de legítima de la propiedad, a favor de su hijo extramatrimonial José Antonio Izquierdo Cieza, para de esa manera desalojarla, razón por la cual demandó la nulidad del citado acto

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA  
SALA CIVIL TRANSITORIA

CASACIÓN 33-2014  
LIMA

DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA

jurídico de anticipo de legítima, proceso que se tramita ante el Tercer Juzgado Mixto de San Juan de Lurigancho de la Corte Superior de Justicia de Lima Este, Expediente número 000073-2008-0-1803-JM-CI-03 (folio cincuenta y cinco); que en efecto, el indicado José Antonio Izquierdo Cieza le interpuso una demanda de desalojo por ocupante precario ante el mismo Juzgado, signándose como Expediente número 327-2008, siendo que al expedirse sentencia de primera instancia se declaró injustamente fundada la demanda; sin embargo, este fallo fue revocado por la Quinta Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima por sentencia de vista del diez de agosto de dos mil diez (folio cuarenta y ocho), en la que se declaró improcedente la citada demandada, por cuanto la adjudicación realizada a nombre de su esposo José Izquierdo Fernández (por parte de la Asociación Pro Vivienda Inca Manco Cápac) y el anticipo de legítima a favor de su hijo José Antonio Izquierdo Cieza fueron realizadas en conjunto el día veintitrés de noviembre de dos mil siete e inscritas el seis de diciembre de dos mil siete, es decir, mientras se encontraba vigente la sociedad de gananciales, por lo que el bien *sub litis* también se presume social; que como quiera que su esposo y el hijo de éste no lograron su propósito de desalojarla, desconociendo sus derechos conyugales, han recurrido a simular arteramente una compra venta a favor del demandante; que cuando contrajo matrimonio en el año dos mil uno, únicamente estaba construido parte del primer piso del inmueble, siendo que la construcción del segundo piso y las mejoras realizadas en el primer piso pertenecen a la sociedad de gananciales, conforme acredita con los respectivos Contratos de Construcción de Obra (folios cincuenta y dos y cincuenta y tres) además que no se tiene en cuenta que el inmueble tiene tres numeraciones: el número 673 en donde vive un inquilino, el número 675 donde vive la demandada Anabela Nancy Eguluz Valdivia de Izquierdo y el número 679 en donde vive el codemandado Hernán Eguluz Valdivia. Por su parte, Hernán Eguluz Valdivia: manifiesta ser arrendatario de su hermana y codemandada Anabela Nancy Eguluz Valdivia de Izquierdo, quien en su calidad de copropietaria le otorgó en arrendamiento el segundo piso del inmueble materia de proceso por un periodo indefinido, según aparece del Contrato de Arrendamiento de fecha veinte de febrero de dos mil dos (folio cincuenta y siete), por lo que la ocupación de ninguna forma es precaria; iii) El Juez de la causa ha declarado fundada la demanda y ordena que los demandados



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA  
SALA CIVIL TRANSITORIA

CASACIÓN 33-2014

LIMA

DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA

cumplan con desocupar y restituir al demandante el inmueble *sub litis*; con costas y costos; considerando que en cuanto a determinar la propiedad del bien, se advierte que con la Copia Literal de la Partida número 11608180 de Registro Públicos se acredita que Leoncio Azañero Abanto tiene la condición de actual propietario del cien por ciento (100%) del bien *sub litis*; que en cuanto a la ocupación precaria de la demandada, debe tenerse en cuenta que en su escrito de contestación manifiesta ser esposa de José Izquierdo Fernández y que ha efectuado mejoras en el bien; sin embargo, no adjunta documento o medio probatorio que acredite que el inmueble materia de proceso es de su propiedad; que el accionante ha acreditado su propiedad con copia de la partida registral obrante en el folio ocho y el Testimonio de Escritura Pública de Compra Venta; sin embargo los demandados no han cumplido con adjuntar medio de prueba que justifique su posesión, más aun que figura como propietario el demandante ante Registros Públicos; que en la precariedad debe darse ausencia absoluta de cualquier circunstancia que justifique el uso y disfrute del bien, en ese sentido de la revisión de las pruebas admitidas y actuadas, los demandados no acreditan de manera fehaciente que ocupan el bien con título alguno que justifique su posesión; y iv) Al ser apelada dicha resolución, la Sala Mixta Descentralizada Transitoria de San Juan de Lurigancho de la Corte Superior de Justicia de Lima Este revoca la sentencia apelada; y reformándola, declara infundada la demanda interpuesta, considerando que en el presente caso, la demandada Anabela Nancy Eguiluz Valdivia de Izquierdo ha presentado como título que justifica su posesión, copia certificada del Acta del Matrimonio celebrado el quince de enero de dos mil uno, obrante a folio cuarenta y seis, con el cual acredita tener un vínculo matrimonial con José Izquierdo Fernández, anterior propietario del inmueble, tal como consta en el asiento registral de folio siete en donde aparece que el inmueble fue adquirido por éste el veintitrés de noviembre dos mil siete, es decir cuando estaba casado, convirtiéndolo en un bien social, lo que viene a ser el título que justifica su posesión y desvirtúa su precariedad; que esa posición ha sido asumida por la Quinta Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima al momento de resolver a favor de la parte demandada en el anterior proceso de desalojo por ocupación precaria respecto del mismo bien inmueble. Por lo demás, en el Cuarto Pleno Casatorio Civil (Casación número 2195-2011-Ucayali), en su fundamento 51, con respecto al título que justifica la

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA  
SALA CIVIL TRANSITORIA

CASACIÓN 33-2014  
LIMA  
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA

posesión, ha establecido que: "(...) cuando dicho artículo en análisis [artículo 911 Código Civil] hace alusión a la carencia de título o al fenecimiento del mismo, no se está refiriendo al documento que haga alusión exclusiva al título de propiedad, sino a cualquier acto jurídico o circunstancia que hayan expuesto, tanto la parte demandante, como la demandada, en el contenido de los fundamentos fácticos tanto de la pretensión como de su contradicción y que le autorice a ejercer el pleno disfrute del derecho a la posesión; hechos o actos cuya probanza pueden realizarla, a través de cualquiera de los medios probatorios que nuestro ordenamiento procesal admite; entendiéndose que el derecho en disputa no será la propiedad sino el derecho a poseer".-----

**CUARTO.-** Que, el recurrente ha denunciado como causal de casación la infracción del artículo 70 de la Constitución Política del Estado y los artículos 302 inciso 1, 303, 896, 906, 911 y 923 del Código Civil.-----

**QUINTO.-** Que, el artículo 70 de nuestra Carta Magna, establece que el derecho de propiedad es inviolable. El Estado lo garantiza. Se ejerce en armonía con el bien común y dentro de los límites de ley. A nadie puede privarse de su propiedad sino, exclusivamente, por causa de seguridad nacional o necesidad pública, declarada por ley, y previo pago en efectivo de indemnización justipreciada que incluya compensación por el eventual perjuicio. Hay acción ante el Poder Judicial para contestar el valor de la propiedad que el Estado haya señalado en el procedimiento expropiatorio. Asimismo, el artículo 923 del Código Civil, señala que la propiedad es el poder jurídico que permite usar, disfrutar, disponer y reivindicar un bien. Debe ejercerse en armonía con el interés social y dentro de los límites de la ley.-----

**SEXTO.-** Que, conforme lo señala 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*". Al respecto, el Cuarto Pleno Casatorio (Casación 2195-2011-Ucayali) señala que "*una persona tendrá la condición de precaria cuando ocupe un inmueble ajeno, sin pago de renta y sin título para ello, o cuando dicho título no genere ningún efecto de protección para quien lo ostente, frente al reclamante por haberse extinguido el mismo*".-----

**SETIMO.-** Además se debe destacar que este Supremo Tribunal en reiterada y uniforme jurisprudencia ha establecido, en armonía con el artículo 911 del Código

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA  
SALA CIVIL TRANSITORIA

CASACIÓN 33-2014  
LIMA

DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA

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

**OCTAVO.-** Hechas las precisiones antes anotadas, se tiene que, conforme se advierte de la copia literal del inmueble *sub litis* obrante a folio siete, el bien adjudicado a la Asociación Pro Vivienda Inca Manco Cápac (Segunda Etapa) San Juan de Lurigancho a favor de José Izquierdo Fernández, por el precio de treinta y tres mil doscientos ochenta soles oro (S/. 33,280.00); bien que le otorgó en anticipo de legítima a José Antonio Izquierdo Cieza por el valor de treinta y seis mil ochocientos siete nuevos soles con sesenta céntimos (S/. 36,807.60), por Escritura Pública del veintitrés de noviembre de dos mil siete; quien lo transfiere al demandante por Escritura Pública del nueve de abril de dos mil once que corre de folio nueve a once, debidamente inscrita en los Registros Públicos; de lo que se colige que el demandante ha acreditado ser propietario del inmueble *sub litis*; mediante título que no ha sido declarado nulo, por tanto, al haber acreditado la propiedad del citado inmueble, el demandante está facultado para ejercer la defensa de la posesión, como atributo de su derecho de propiedad y solicitar su restitución.-----

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA  
SALA CIVIL TRANSITORIA

CASACIÓN 33-2014

LIMA

DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA

NOVENO.- Que, si bien, anteriormente en el proceso sobre desalojo por ocupación precaria seguido por el anticipado José Antonio Izquierdo Cieza, contra Anabela Nancy Eguluz Valdivia de Izquierdo, se declaró improcedente la demanda, dejándose a salvo el derecho del actor, sin pronunciamiento sobre el fondo de la controversia (conforme fluye de la sentencia de vista obrante en copia a folio ciento cuarenta y dos); es de valorar que, al haberse transferido el inmueble al demandante Leoncio Azañero Abanto, como nuevo dueño no tiene vínculo de ninguna índole con la demandada, ni con dicho proceso. Por lo que, si bien la demandada viene alegando que su derecho a poseer se ampara en el vínculo matrimonial que tiene con el transferente José Izquierdo Fernández, según partida de matrimonio de folio cuarenta y seis; dicha acta de matrimonio no puede ser considerada como un justo título ni justificación de su posesión, dado que ello no vincula al propietario demandante quien debe gozar de todos los atributos de su derecho de propiedad, plenamente vigente; por lo que corresponde amparar la demanda debiéndose precisar que el presunto derecho de copropiedad que alega la demandada deberá hacerlo valer como estimen pertinente; pues, como se ha precisado en el considerando sexto de la presente; no corresponde al proceso de desalojo determinar la propiedad del bien *sub litis*, sino únicamente determinar si quien demanda tiene derecho a que se le restituya la posesión (en el caso de autos se ha determinado que el demandante sí tiene derecho por haber acreditado ser propietario del bien) y si la parte emplazada tiene o no derecho a poseer (en autos se ha determinado que la demandada no tiene derecho a poseer el bien); por lo que el recurso debe ser declarado fundado y en sede de instancia se debe confirmar la sentencia apelada que declara fundada la demanda.-----

Por tales consideraciones expuestas y estando a la facultad conferida por el artículo 396 del Código Procesal Civil, **NUESTRO VOTO** es por que se declare: **FUNDADO** el recurso de casación de folios doscientos dieciocho, interpuesto por el demandante Leoncio Azañero Abanto; en consecuencia **SE CASE** la sentencia recurrida de folios doscientos tres, de fecha veintisiete de agosto de dos mil trece que revoca la apelada que declaró fundada la demanda y reformándola la declara infundada; y **actuando como sede de instancia: SE CONFIRME** la apelada que declaró fundada la demanda; **SE DISPONGA** la publicación de la presente resolución en el Diario Oficial "El Peruano", bajo responsabilidad; en los seguidos

**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA  
SALA CIVIL TRANSITORIA**

**CASACIÓN 33-2014  
LIMA**

**DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

por Leoncio Azañero Abanto con Anabela Nancy Eguiluz Valdivia de Izquierdo y otro, sobre Desalojo por Ocupación Precaria; y se devuelvan.-

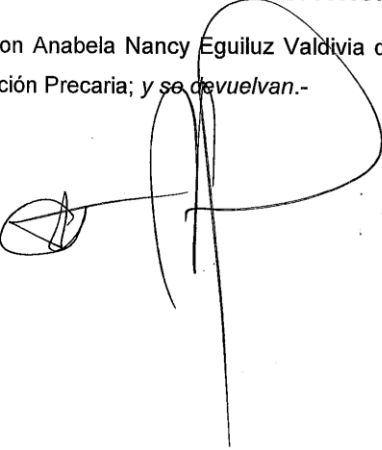
S.S.

LAMA MORE

VALCÁRCEL SALDAÑA

CUNYA CELI

DGJ



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











