



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

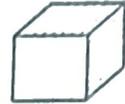
**TEMA EN DERECHO CIVIL:
“DESALOJO DE OCUPANTE PRECARIO”**

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

**PRESENTADO POR
BACHILLER STEPHANIE CELINDA SOSA MAMANI
(ORCID: 0000-0002-4408-4547)**

**ASESOR:
MG. CELER OMAR ATACHAGUA SANCHEZ
(ORCID: 0000-0001-5485-0375)**

**LIMA, PERÚ
2022**



**DECLARACION JURADA DE ORIGINALIDAD DEL TRABAJO DE
SUFICIENCIA PROFESIONAL**

Yo, STEPHANIE CELINDA SOSA MAMANI, estudiante de la Facultad de Derecho y Ciencia Políticas, **DECLARO BAJO JURAMENTO** que soy la autora del Trabajo de Suficiencia Profesional "TEMA EN DERECHO CIVIL: DESALOJO DE OCUPANTE PRECARIO", dicho trabajo es original, siendo resultado de mi esfuerzo y dedicación, el mismo que fue revisado por el docente asesor Mg. CELER OMAR ATACHAGUA SANCHEZ, quien dio su conformidad considerando el esquema matriz que exigió la Escuela Profesional de Derecho.

Dejo expresa constancia que en el supuesto que incurra en el incumplimiento de la originalidad del Trabajo de Suficiencia Profesional, o en el caso de incurrir en plagio parcial o total del mismo, soy consciente en los efectos que produzcan dicho incumplimiento.

Me ratifico en lo expresado y en señal de conformidad firma la presente Declaración Jurada en la ciudad de Lima, a los 17 días de julio de 2023, en forma conjunta con mi docente asesor.

Mg. CELER OMAR ATACHAGUA SANCHEZ
Asesor de T.S.P.

STEPHANIE CELINDA SOSA MAMANI
Bachiller en Derecho y Ciencias Políticas

INDICE

I. Tema y Título.....	1
II. Fundamentación.....	1
III. Objetivos.....	1
IV. Indicadores de logro de los objetivos.....	2
V. Descripción del contenido.....	2
CAPITULO I: Derecho Civil (Desalojo por Ocupante Precario)	4
A. HECHOS DE FONDO.....	4
1. IDENTIFICACIÓN DE HECHOS RELEVANTES	4
1.1. Demanda	4
1.1.1. Ampliación y Modificación, de demanda	5
1.2. Contestación de la demanda	6
1.3. Concordancia y contradicciones entre los hechos afirmados del demandante y los codemandados	6
1.3.1. Concordancias	6
1.3.2. Contradicciones.....	7
1.4. Órganos jurisdiccionales.....	7
1.4.1. Sentencia de Primera Instancia.....	7
1.4.1.1. Hechos tomados en cuenta por el Juez Civil.	7
1.4.1.2. Hechos no tomados en cuenta por el Juez Civil	15

1.4.2.	Sentencia de la Sala Superior – Segunda Instancia	15
1.4.2.1.	Hechos tomados en cuenta por la Sala Civil.....	15
1.4.2.2.	Hechos no tomados en cuenta por la Sala Civil.....	18
1.4.3.	Sentencia de la Corte Suprema – Casación.....	19
1.4.3.1.	Hechos tomados en cuenta por la Sala Suprema.	19
1.4.3.2.	Hechos no tomados en cuenta por la Sala Suprema	24
2.	PROBLEMAS.....	24
2.1.	Problema Principal o Eje	24
2.2.	Problemas Colaterales	24
2.3.	Problemas Secundarios.....	24
3.	ELEMENTOS JURIDICOS NECESARIOS PARA EL ESTUDIO DEL CASO	25
3.1.	Normas legales.....	25
3.2.	Doctrina	26
3.3.	Jurisprudencia	30
4.	DISCUSIÓN.....	34
5.	CONCLUSIONES	35
B.	HECHOS DE FORMA.....	35
1.	IDENTIFICACIÓN DE HECHOS RELEVANTES	35
1.1.	Etapa Postulatoria	35
1.2.	Etapa Probatoria.....	36

1.3. Etapa Decisoria	37
1.4. Etapa Impugnatoria	37
2. PROBLEMAS.....	38
2.1. Problema Principal o Eje	38
2.2. Problemas Colaterales	38
2.3. Problemas Secundarios.....	39
3. ELEMENTOS JURIDICOS NECESARIOS PARA EL ESTUDIO DEL CASO	39
3.1. Normas legales.....	39
3.2. Doctrina	40
3.3. Jurisprudencia	43
4. DISCUSIÓN	46
5. CONCLUSIONES	48
VI. Plan de actividades y cronograma.....	48
VIII. REFERENCIA BIBLIOGRAFIA.....	49
IX. ANEXOS.....	49
ANEXO N° 1	50
ANEXO N° 2	55
ANEXO N° 3	61
ANEXO N° 4	68
ANEXO N°5.....	72

ANEXO N°6	84
ANEXO N°7	92

I. Tema y Título.

EXPEDIENTE N° : 07386-2014-0-0401-JR-CI-08

DEMANDANTE : GOMEZ MEDINA DANTE EDILBERTO

DEMANDADA : HUAMANI GUTIERREZ ELYN PATRICIA

JUZGADO : 8° JUZGADO CIVIL

VÍA PROCEDIMENTAL : PROCESO SUMARISIMO

II. Fundamentación.

Se ha realizado un análisis minucioso e integral del Expediente N° 07386-2014-0-0401-JR-CI-08, la calificación de la demanda realizada por el Juez competente quien declaró “IMPROCEDENTE debido a que el contenido del petitorio debe ser claro y preciso como lo establece el artículo 424 inciso 5 del Código Procesal Civil, debiendo la parte demandante describir el inmueble que solicita desalojo e indicar el área del mismo, adjuntar como medio probatorio el certificado literal expedido por Registros Públicos en forma completa y actualizada y con antigüedad no mayor a 30 días y no adjunta el arancel judicial por ofrecimiento, el juez nuevamente revisó la demanda que efectivamente cumplió con los requisitos establecidos, disponiéndose ADMITIR la misma, trasladando a la emplazada para la contestación, la SENTENCIA en primera instancia fue declarada INFUNDADA, la parte demandante presentó el Recurso de Apelación, en la Sentencia de Vista por la Octavo Juzgado Civil de la Corte Superior de Justicia de Arequipa decidieron: REVOCANDO la Sentencia de la Primera Instancia, la demandada interpuso el Recurso de Casación, la Sala Civil Permanente de la Corte Suprema de la República en aplicación del artículo 392° del CPC declaró IMPROCEDENTE el Recurso de Casación.

III. Objetivos.

Determinar si en el proceso judicial de causa civil de desalojo por ocupante precario se respetaron los debidos procesos judiciales, realizados en los plazos

establecidos y de acuerdo con la norma jurídica actualizada, respondiendo a los derechos y obligaciones de nuestra sociedad.

IV. Indicadores de logro de los objetivos

Principio del Debido proceso	Principio de Legalidad	Principio a la motivación de las resoluciones judiciales
Intenciones	Concreciones	Evidencias
Se delimitado de forma correcta la jurisdicción y competencia respecto al caso.	Determinados de acuerdo a la materia y el lugar donde acontecen los hechos que producen la controversia judicial	Demanda de Desalojo por ocupante precario. Res N°1,N°2
Se ha garantizado el derecho de defensa durante el proceso.	Se ha notificado los actuados procesales para que las partes ejerzan su derecho de legítima defensa.	Contestación de la demanda. Res. N°5 Apelación Res. N°20, N°25 Recurso de casación.912-2017
Durante la audiencia se ha evaluado de forma razonable y en igualdad de condiciones.	El juez deberá atender a que la finalidad concreta de su función es resolver un conflicto de intereses o eliminar una incertidumbre, ambas con relevancia jurídica, haciendo efectivos los derechos sustanciales.	Copia literal del testamento Partida registral del bien inmueble Contrato de arrendamiento
La carga de la prueba a sido valorada de forma objetiva	Valoración del contrato de arrendamiento para determinar el derecho respecto al bien.	Allanamiento y descerraje del domicilio Res N°12, Res N°13
Se a garantizado la pluralidad de instancias durante el proceso judicial.	Se apelo la Sentencia Primigenia. Al ser reformada y declarada fundada en la sentencia de vista, solicitan Recurso Casación	Sentencia Primera instancia Res N.º 18 Sentencia de la Sala Superior Res N.º 25 Sentencia de la Corte Suprema CASACION 912-2017

V. Descripción del contenido.

Este trabajo de suficiencia profesional se enfoca en el análisis de la proceso judicial iniciado por DANTE EDILBERTO GOMEZ MEDINA acción dirigida en contra de la demandada ELNY PATRICIA HUAMANI GUTIERREZ, en el

proceso de desalojo por ocupante precario, donde en la primera instancia la SENTENCIA fue declarada INFUNDADA, la parte demandante presentó el Recurso de Apelación, donde la Sentencia de Vista por la Octavo Juzgado Civil de la Corte Superior de Justicia de Arequipa decidieron: REVOCAR la Sentencia de la Primera Instancia declarándola FUNDADA, Ordenaron a la demanda desocupar y restituir el bien a favor del demandante, como ultimo presentaron el Recurso de Casación, ante la Sala Civil Permanente de la Corte Suprema de la República en aplicación del artículo 392° del CPC declarándola INFUNDADA.

CAPITULO I: Derecho Civil (Desalojo por Ocupante Precario)

A. HECHOS DE FONDO

1. IDENTIFICACIÓN DE HECHOS RELEVANTES

1.1. Demanda

En la Ciudad de Arequipa el 25 de agosto del 2014, DANTE EDILBERTO GOMEZ MEDINA recurre ante el Señor Juez del Juzgado Especializado en lo Civil de la Corte Superior de Justicia de Arequipa a fin de interponer una demanda de desalojo por ocupación precaria contra de ELNY PATRICIA HUAMANI GUTIERREZ.

Que, por Escritura Pública de fecha 15 de Diciembre del año 1992, otorgada por ante la Notaría Pública del Doctor Cesar Fernández Dávila, doña Octavia Fuentes Ortiz Viuda de Rivera, otorgo Testamento a favor de mi poderdante y mis otros dos hermanos llamados Nicolás Germán Rivera Fuentes, y el señor José Oscar Manrique Fuentes, otorgándonos en propiedad el inmueble objeto de la presente demanda, conforme aparece en forma clara, del certificado literal de dominio que se adjunta a la presente, con la cual acreditamos nuestra calidad de legítimos propietarios.

Que, la propiedad del inmueble sito en la Calle Bolívar Nro. 409-A del Distrito del Cercado, Provincia y Departamento de Arequipa, inmueble que se encuentra inscrito en los Registros Públicos de Arequipa, y el Inmueble objeto de Desalojo no puede ser uso ni disfrute de lo que legalmente le pertenece, por tal razón y teniendo legitimidad para actuar, mediante la presente estoy demandando por ocupación precaria, ya que la demandada no tiene título, ni contrato firmado alguno, con mi

poderdante, ni tenemos pendiente de algún acto jurídico, ni tampoco se ha facultado a ninguna persona, ni mucho menos a la demandante para que ocupe dicho inmueble.

Que, debemos de hacer presente que hemos tratado de llegar a un buen acuerdo con la demandada, habiéndola citado al Centro de Conciliación y Mediación Integral, invitación a la que no ha concurrido, por lo con dicha actitud, ha demostrado la mala fe con la que viene actuando, conducta que deberá valorarse en el momento oportuno, y que funcione la presunción legal relativa respecto de los hechos.

Que, hacemos, presente que también se le ha remitido carta notarial, agotando los medios, para recuperar el inmueble de propiedad de mi poderdante, a la que tampoco ha dado contestación. Que, teniendo en consideración que el propietario o alguno de ellos, puede solicitar la restitución de su inmueble, por tener esa condición, precisamente es que lo solicitamos mediante la interposición de la presente demanda.

1.1.1. Ampliación y Modificación, de demanda

Que en merito al inmueble que se encuentra inscrito en la Ficha 00109527, y Partida Nro. 01130569 de Propiedad Inmueble de los Registros Públicos de Arequipa, y el inmueble objeto de Desalojo tiene un área de 199.00 Mts², el mismo que consta de cinco ambientes consistentes en dos habitaciones largas, dos baños y un patio; desocupación y restitución que deberá de hacer la demandada a su favor, por la condición de precaria, ya que en ningún momento la persona de su poderdante ha

autorizado que ocupe dicho inmueble, con expresa condena de costos y costas del proceso.

1.2. Contestación de la demanda

Elny Patricia Huamaní Gutiérrez, contesta la demandada alegando lo siguiente: Que desconoce los problemas internos de los hermanos, del arrendamiento con él, y simplemente celebró un contrato de arrendamiento en Julio del 2013, al amparo de la norma contenida en el Art. 973 del Código Civil. Que, en virtud de tal norma cualquier cuestionamiento deberán hacerlo al arrendatario, puesto que mi contrato fue celebrado de buena fe, e inclusive se prevé su duración hasta que se efectuó la partición del bien. Que, obviamente no acudí al Centro de Conciliación puesto que la materia a conciliar era la misma del presente proceso, materia a la cual no se siente aludida en absoluto.

1.3. Concordancia y contradicciones entre los hechos afirmados del demandante y los codemandados

1.3.1. Concordancias

- El inmueble ubicado en la Calle Bolívar número 409-A del cercado de Arequipa, provincia y departamento de Arequipa. Se encuentra inscrito en registros públicos la ficha número 00109527 y partida registral número 01130569.
- La actual poseionaria del bien inmueble es la demandada.

1.3.2. Contradicciones

- La propiedad del bien inmueble no pertenece a un solo titular como se puede advertir en la copia de registros públicos, el título de propiedad se encuentra dividido porcentualmente entre NICOLAS GERMAN RIVERA FUENTES, ARTURO RIVERA FUENTES Y JOSE OSCAR MANRIQUE FUENTES como copropietarios.
- El demandante señala que no cuenta con ningún documento sustentatorio que señale la posesión del bien inmueble, sin embargo, la demanda fundamenta que realizó un contrato de alquiler con José Oscar Manrique Fuentes, respecto al inmueble en litigio.

1.4. Órganos jurisdiccionales

1.4.1. Sentencia de Primera Instancia

Mediante Resolución Nro. 18 el Octavo Juzgado Civil de fecha treinta de junio del dos mil dieciséis de la Provincia de Arequipa, se emitió la Sentencia N° 049-2016. Donde se RESUELVE: Declarando INFUNDADA la demanda de fojas diecinueve y siguientes, subsanada a fojas cuarenta y cinco, interpuesta por ARTURO LEONARDO RIVERA FUENTES en contra de ELYN PATRICIA HUAMANI GUTIERREZ, sobre Desalojo por ocupación precaria; con costas y costos del proceso a cargo de la parte vencida. Y por esta mi sentencia, así la pronuncio, mando y firmo en la Sala de mi Despacho. Tómesese razón y hágase saber.

1.4.1.1. Hechos tomados en cuenta por el Juez Civil.

Determinar la calidad o derecho que ostenta el demandante respecto del inmueble ubicado en la

Calle Bolívar número 409-A del cercado de Arequipa, provincia y departamento de Arequipa, inscrito en la ficha número 00109527 y partida registral número 01130569.

Que, debe tenerse en cuenta que “La demanda es un acto procesal postulatorio que contiene la pretensión procesal, y aun cuando dicho acto requiere como requisito de admisibilidad que en el petitorio (objeto de la pretensión) debe comprenderse la determinación clara y concreta de lo que se pide, ocurre que la demanda (como mero acto de iniciación procesal) y la pretensión procesal (como objeto del proceso) constituyen un todo, que deben ser interpretados en conjunto, ya que ésta última categoría procesal se compone de los siguientes elementos: sujetos (actor y demandado), objeto (petitorio) y causa (fundamentación fáctica y jurídica) de ahí que el juzgador debe examinar la existencia de la pretensión desde el contexto de sus elementos afirmados en la demanda a efecto de fallar congruentemente con ella”.

Que, como se desprende la demanda de fojas diecinueve y siguientes, subsanada a fojas cuarenta y cinco, el demandante Arturo Leonardo Rivera Fuentes interpone demanda de desalojo por ocupación precaria, a fin de que se ordene la desocupación y restitución del inmueble sito en la calle Bolívar Nro. 409-A, del Distrito del Cercado, Provincia y Departamento de Arequipa, inmueble que se encuentra inscrito

en la Ficha 00109527, y Partida Nro. 01130569 de Propiedad Inmueble de los Registros Públicos de Arequipa, y que tiene un área de 199.00 metros cuadrados, el mismo que consta de cinco ambientes consistentes en dos habitaciones largas, dos baños y un patio; desocupación y restitución que deberá de hacer la demandada a su favor. Al respecto el actor señala que por Escritura Pública de fecha 15 de Diciembre del año 1992, otorgada por ante la Notaría Pública del Doctor Cesar Fernández Dávila, doña Octavia Fuentes Ortiz Viuda de Rivera, otorgo Testamento a su favor y de otros dos hermanos llamados Nicolás Germán Rivera Fuentes y José Oscar Manrique Fuentes, otorgándoles en propiedad el inmueble objeto de la presente demanda, esto referente al cincuenta por ciento que le pertenecía a su señora madre, siendo que el otro cincuenta por ciento le pertenece tanto a él como a su hermano Germán Rivera por haberlo recibido de su señor padre.

Que, obra en autos -de fojas veintiocho a cuarenta y cuatro- copia certificada de la Partida Registral Número 01130569 (Ficha 00109527) correspondiente al inmueble ubicado en la calle Bolívar Número 407 y 409-A, Arequipa, conforme aparece del asiento B00002 -obrante en copia certificada a fojas cuarenta y cuatro- y que además pertenecería al demandante en copropiedad con Nicolás Germán Rivera Fuentes y José Oscar Manrique Fuentes en mérito al traslado de dominio vía sucesión

testamentaria, habiendo adquirido los derechos que sobre dicho inmueble le pertenecían a Octavia Fuentes Ortiz por haber sido declarados sus herederos, según la escritura Pública de fecha 15 de diciembre de 1992, todo lo que se desprende del asiento C00002 de la precitada partida registral, obrante en copia certificada a fojas cuarenta y tres, verificándose así el derecho de propiedad que tiene el demandante respecto del citado inmueble, siendo copropietario del mismo, por lo que la legitimidad para obrar activa estaría claramente determinada, más aún si se tiene en cuenta lo señalado por el precitado artículo 2013° del Código Civil respecto a que el contenido del asiento registral se presume cierto y produce todos sus efectos, mientras no se rectifique por las instancias registrales o se declare su invalidez por el órgano judicial o arbitral mediante resolución o laudo firme.

Que, por tanto tal como se desprende de la Copia Certificada de la precitada Partida N° 01130569, en su asiento C00002 -que obra en autos a fojas cuarenta y tres- el derecho de propiedad del demandante sobre el inmueble antes citado se encuentra inscrito en Registros Públicos, siendo copropietario conjuntamente con Nicolás Germán Rivera Fuentes y José Oscar Manrique Fuentes, por lo que el contenido de dicho asiento registral se presume cierto y produce todos sus efectos; en consecuencia se tiene por acreditado el derecho de propiedad del

demandantes, determinándose por tanto su calidad de copropietario respecto del inmueble, materia del proceso, ubicado en la Calle Bolívar número 409-A del mercado de Arequipa, provincia y departamento de Arequipa, inscrito en la ficha número 00109527, partida registral número 01130569, máxime que la misma no ha sido cuestionada por la parte demandada.

Segundo Punto Controvertido: Determinar si la demandada ocupa el bien inmueble descrito en el primer punto controvertido, y el título con el cual ejerce dicha posesión, y si esta es precaria.

Que, respecto a determinar la calidad de ocupante precario de la parte demandada, debemos señalar que es precario quien ocupa un bien sin tener título o cuando el que se tenía ha fenecido, además en un sentido amplio "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".

Que, como se desprende de la contestación de fojas setenta, la demandada alegar que se encuentra en posesión del inmueble porque celebró un contrato de arrendamiento con José Oscar Manrique Fuentes, obrando en autos a fojas sesenta y seis, copia legalizada del documento denominado "Contrato de

Arrendamiento de Local Comercial” que tiene como fecha 03 de julio del 2013 y cuenta con la certificación de la copia de fecha 21 de octubre del 2013, ante notario Fernando Begazo Delgado, documento del cual se desprende que José Oscar Manrique Fuentes como copropietario y arrendador celebra con la ahora demandada Elny Patricia Huamani Gutiérrez como arrendataria, el alquiler del inmueble ubicado en calle Bolívar 409-A, por la merced conductiva mensual de S/250.00 (doscientos cincuenta nuevos soles) teniendo como plazo de duración desde su suscripción hasta que se defina la partición del inmueble, tal como se aprecia de su cláusula segunda; además en su cláusula primera se señala que la posesión del arrendador se acredita con la Certificación Municipal N° 20-2013-MPA/GDU/SGAHC, obrando en autos -a fojas sesenta y ocho- copia legalizada de la precitada Certificación Municipal N° 20-2013-MPA/GDU/SGAHC otorgada por el Subgerente de Asentamientos Humanos de la Municipalidad Provincial de Arequipa, de fecha dos de julio del dos mil trece, de la que se desprende que se certifica respecto del predio ubicado en la calle Bolívar No. 407 Int. 1, y 409-A, señalando expresamente que “En cuanto a la conducción de la propiedad de acuerdo a la inspección se ha constatado que, en el inmueble, es conducido por Don JOSE OSCAR MANRIQUE FUENTES, (...)”. (7) Que, tal como se ha expuesto en el numeral 5 del presente considerando- la precariedad no se determina

únicamente por la falta de un título de propiedad o de arrendatario, sino que para ser considerado como poseedor precario debe darse la ausencia absoluta de cualquier circunstancia que justifique el uso y disfrute del bien, lo que no sucedería en el presente caso porque -conforme a lo señalado en el numeral anterior- de los medios probatorios actuados se tiene que la parte demandada tendría la calidad de arrendataria del inmueble sub litis; máxime –tal como se ha expuesto en el numeral 7 del considerando segundo de la presente sentencia- la Corte Suprema de Justicia de la República mediante la Sentencia dictada por el Cuarto Pleno Casatorio Civil en la Casación N° 2195-2011-UCAYALI ha establecido que: “1.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 (...)” (el resaltado y subrayado es nuestro), lo cual no habría ocurrido en el presente caso, tratándose el precitado contrato de arrendamiento de un acto jurídico que le autorizaría a la parte demandada a ejercer posesión del bien –como lo señala también el precitado pleno casatorio- todo lo que determina que la parte demandada ocupe el bien inmueble en virtud del precitado título que justifica su posesión y en consecuencia no tiene la calidad de ocupante precaria.

Tercer Punto Controvertido: Determinar si como consecuencia de los anteriores puntos controvertidos, la demandada está obligada a restituir la posesión del inmueble descrito en el primer punto controvertido a favor del demandante.

Que, conforme al artículo 196º del Código Procesal Civil, la carga de la prueba corresponde a quien afirma hechos que configuran su pretensión o a quien los contradice alegando nuevos hechos; por lo que -conforme a lo expuesto en los numerales 6 y 7 del presente considerando- se concluye que la parte demandante no ha acreditado en forma fehaciente que la demandada tenga la calidad de ocupante precaria respecto del inmueble, materia del proceso, habiéndose acreditado por el contrario que la parte demandada cuenta con título que le permite el ejercicio de la posesión del inmueble cuyo desalojo se demanda, no teniendo por tanto la precitada calidad de ocupante precaria, todo lo que no crea certeza ni forma convicción a este despacho respecto al derecho de poseer a favor de la parte demandante, por lo que no corresponde disponer que la parte demandada haga restitución de dicho bien a la parte demandante; en consecuencia, de lo actuado en el presente proceso y al no haberse acreditado los hechos afirmados en la demanda y que sustentan la pretensión de desalojo del demandante –de

conformidad al artículo 200 del Código Procesal Civil- la demanda debe declararse infundada

1.4.1.2. Hechos no tomados en cuenta por el Juez Civil

En este punto, no hay nada que comentar.

1.4.2. Sentencia de la Sala Superior – Segunda Instancia

Mediante Resolución Nro. 25, la Segunda Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Arequipa de fecha veintisiete de octubre del dos mil dieciséis de la Provincia de Arequipa, se emitió la Sentencia de Vista N° 526 - 2016-2SC. Donde la declaran FUNDADA reformándola, en consecuencia, ordenaron que consentida la presente cumpla la demandad con desocupar y restituir el bien a favor del demandante.

1.4.2.1. Hechos tomados en cuenta por la Sala Civil

2.1. Con los documentos de fojas cuarenta y tres cuarenta y cuatro, queda acreditado sin lugar a duda y conforme el artículo 2013 del Código Civil', que el demandante es copropietario del bien materia del proceso, junto a Nicolas German Rivera Fuentes y José Cesar Manrique Fuentes. Sobre este extremo, no existido cuestionamiento alguno de la parte demandada. Al contrario, reconoce tal calidad al firmar el contrato de arrendamiento con solo uno de los copropietarios y al contestar la demanda.

.2.2. También ha quedado probado, que la demandada posee bien en virtud del denominado: "contrato de arrendamiento", celebrado en documento privado con firmas legalizadas de fojas sesenta y seis y sesenta y Siete, suscrito por el co-propietario José Oscar Manrique Fuentes.

2.3. En el IV Pleno Casatorio: Civil', aprobado por las Salas Civiles de la Corte Suprema de Justicia de la República, se ha establecido con carácter vinculante, Si en el tramite de un proceso de desalojo, el Juez advierte la invalidez absoluta y evidente del titulo posesorio, conforme lo prevé el artículo 220 del Código Civil analizado dicha situación en la parte considerativa de la. sentencia -sobre la nulidad manifiesta del negocio jurídico-, * declarar fundida o infundada la demanda únicamente sobre el desalojo, dependiendo de cuál de los títulos presentados por las partes es el que adolece de nulidad manifiesta.

2.4. determinación de la materia controvertida. En virtud del pleno casatorio citado en el fundamento anterior, los hechos establecidos, así como la sentencia recurrida y los fundamentos del recurso de apelación, corresponde a la Sala superior, determinar si el denominado contrato de arrendamiento referido en el fundamento.

2.5. Ahora bien, tratándose de bienes que pertenecen por cuotas ideales a dos o más

personas, (como es el caso de autos), corresponde a estas decidir por unanimidad si dichos bienes deben ser o no arrendados, conforme establece el inciso 1º del artículo 971 del Código Civil. Según el artículo 1669 del texto legal citado, el copropietario de un bien indiviso no puede arrendarlo sin consentimiento de los demás partícipes, prescribe además". Sin embargo, si lo hace, el arrendamiento es válido si los demás copropietarios lo ratifican expresa o tácitamente".

2.6. En este caso, uno de los co-propietarios, don José Oscar Manrique Fuentes, arrendo el bien materia del proceso en forma unilateral y sin que conozcan sus co-propietarios y como se aprecia del propio documento privado de fojas sesenta y seis y sesenta y siete, sin contar con el consentimiento, expreso o tácito de los otros co-propietarios, por lo que, dicho contrato de arrendamiento no es válido; en consecuencia, la persona que posee el referido bien a mérito de dicho contrato : de arrendamiento inválido, tiene la condición de ocupante precario, porque carece de título que justifique su posesión.

2.7. En el sentido indicado en el fundamento anterior, no es correcto lo sostenido por el Juez de primera instancia, en el sentido de que el contrato de arrendamiento suscrito solo por uno de los condóminos es título que justifica la posesión de la demandada; más aun, que en este caso, la demandada sabía plenamente al

momento de suscribir al contrato tantas veces referido que el bien pertenecía a varios copropietarios y no realizo gestión alguna para que los demás lo ratifiquen expresa o tácitamente. Así lo ha expresado en la contestación de demanda.

Tercero. - El pago de las costas y costos del proceso, es de cargo de la parte vencida en el proceso y no es necesario siquiera demandarlo. En este caso, se ha declarado fundada la demanda en todos sus extremos, la demandada no tiene ninguna razón para que se le exonere del pago de dichos conceptos, por lo que conforme al artículo 412 del Código Procesal Civil, debe imponérsele el pago de dichos conceptos.

REVOCARON: La Sentencia N 049-2016, del treinta de junio del dos mil dieciséis, de fojas ciento cuarenta y nueve y siguientes, que declara infundada la demanda de fojas

diecinueve y siguientes, subsanada a fojas cuarenta interpuesta por Arturo Leonardo Rivera Fuentes, en contra de Elny Patricia por ocupación precaria; con costas y costos del proceso a cargo de la parte vencida.

1.4.2.2. Hechos no tomados en cuenta por la Sala Civil

En este punto, no hay nada que comentar.

1.4.3. Sentencia de la Corte Suprema – Casación

1.4.3.1. Hechos tomados en cuenta por la Sala Suprema.

PRIMERO.- Viene a conocimiento interpuesto por la demandada Elny Patricia Huamani Gutiérrez a fojas doscientos treinta y ocho, contra la sentencia de vista de fecha veintisiete de octubre de dos mil dieciséis, de fojas doscientos cuatro, emitida por la Segunda Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Arequipa; que revoca la sentencia apelada de fecha treinta de junio de dos mil dieciséis, de fojas ciento cuarenta y nueve, que declara infundada la demanda y reformándola declara fundada la misma; en consecuencia ordenaron cumpla la demandada con desocupar y restituir al demandante el inmueble ubicado en la Calle Bolívar número 409-A del Cercado - Arequipa.-

SEGUNDO.- El acto de calificación del recurso de casación, conforme lo dispone el artículo 387 del Código Procesal Civil, comprende inicialmente la verificación del cumplimiento de requisitos de admisibilidad, relacionados con: a) Naturaleza del acto procesal impugnado: Que lo que se impugne sea una sentencia o un auto expedido por una Sala Superior que, como órgano de segundo grado, ponga fin al proceso b)Recaudos especiales del recurso: Si el recurso de casación es interpuesto ante: la Corte Suprema, debe acompañar copia de la cedula de notificación de la resolución

impugnada y de la expedida en primer grado, certificada con sello, firma y huella digital, por el abogado que autoriza el recurso y bajo responsabilidad de su autenticidad, lo que no es exigible si se interpone ante el órgano jurisdiccional que emitió la resolución impugnada. c) Verificación del plazo: Que se ha interpuesto dentro del plazo de diez días, contado desde el día siguiente de notificada la resolución que se impugna, más el término de la distancia cuando corresponda. d) Control de pago de la tasa judicial: Según la tabla de aranceles judiciales vigente al tiempo de la interposición del recurso.

TERCERO,- En el presente caso, el recurso de casación satisface los citados requisitos de admisibilidad, toda vez que se dirige contra la sentencia de vista contenida en la resolución número 25, de fecha veintisiete de octubre de dos mil dieciséis, expedida en apelación por la Segunda Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Arequipa, no requiriendo adjuntar los recaudos adicionales en tanto se interpuso ante el mismo órgano jurisdiccional que dictó la resolución impugnada, como consta del cargo obrante a fojas doscientos treinta y ocho, observando el plazo legal, pues la resolución de vista se notificó a la recurrente el dieciséis de noviembre de dos mil dieciséis, según cargo de notificación de fojas doscientos doce, y el recurso se presentó el nueve de enero de dos mil diecisiete. Finalmente se cumple con el pago

de la tasa judicial conforme se tiene de fojas doscientos treinta y siete. -

CUARTO. - En tal contexto, corresponde verificar el cumplimiento de los requisitos de procedencia, con arreglo a lo dispuesto por el artículo 388 del Código Procesal Civil, por consiguiente: a) En relación a los requisitos de procedencia no le es exigible el numeral 1 del artículo 388 del Código Procesal Civil, toda vez que la resolución de primer grado le fue favorable a sus intereses. b) En cuanto a la descripción con claridad y precisión de la infracción normativa o el apartamiento del precedente judicial, referido en el inciso 2 del artículo bajo análisis, se tiene que la recurrente denuncia las siguientes causales de: a) infracción del artículo 139 inciso 5 de la Constitución política del Perú, artículo 12 de la Ley Orgánica del Poder Judicial y artículo 122 del Código Procesal Civil, así como el Apartamiento Inmotivado del precedente judicial - Casación 2195-2011-UCAYALI: Alegando que la sentencia de vista contiene una motivación aparente, en tanto en el considerando segundo invoca el IV Pleno Casatorio Civil referido a la facultad de valorar la invalidez absoluta y evidente del título posesorio, para declarar fundada o infundada únicamente sobre el desalojo, habiéndose arrogado una facultad que no le corresponde ejercer, recortando el derecho a la doble instancia que tiene raigambre

constitucional, pues estaría privando al justiciable de acceder a una instancia superior para debatirlo discutir jurídicamente este argumento. Precisa que no explica la "ratio decidendi" a que lleva a reforma la sentencia del A Quo, que es objeto de análisis riguroso constituyendo además una indebida aplicación de! precedente vinculante citado, puesto que el Juez de mérito es quien tiene la facultad de analizar en la parte considerativa la validez del título posesorio, que en este caso se trata de un contrato de arrendamiento de bien inmueble; por lo que la Sala al disentir de la posición inferior debió anular la sentencia para que el Juez se pronuncie nuevamente de acuerdo a los parámetros establecidos. b) infracción del artículo 1669 del Código Civil: Arguye que no ha existido una adecuada aplicación del artículo en mención, pues la norma sustantiva en su parte in fine refiere que "...el arrendamiento es válido si los demás copropietarios lo ratifican o tácitamente", la aplicación correcta es que habiéndose celebrado el contrato de alquiler entre la casante y uno de los copropietarios con fecha tres de julio de dos mil trece y la demanda se interpuso en octubre del año dos mil catorce, es decir, más de un año de suscrito el contrato, había operado la ratificación tácita del demandante copropietario por el transcurso prudencial del tiempo sin haberlo controvertido de acuerdo a ley, al igual que el otro copropietario que no ha demandado. Precisa que, todas las infracciones normativas

producidas por la recurrida afectan el debido proceso y en tal virtud incidente directamente en la decisión contenida en la misma; por lo que solicita se declare la nulidad de la sentencia de vista a fin que expida nueva sentencia acorde a ley.

QUINTO. - El recurso así sustentado cumple con las exigencias de procedencia previstas en el artículo 388 del citado Código Adjetivo modificado por la Ley 29364 dado que describe la infracción normativa, se demuestra la incidencia directa sobre la decisión impugnada, así como también indica su pedido casatorio. -

En consecuencia y conforme a lo previsto en el artículo 391 del Código Procesal Civil, declararon: PROCEDENTE el recurso de casación interpuesto por la demandada Elny Patricia Huamani Gutiérrez a fojas doscientos treinta y ocho, contra la sentencia de vista de fecha veintisiete de octubre de dos mil dieciséis, de foja: doscientos cuatro, emitida por la Segunda Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Arequipa; por las causales de: infracción normativa de carácter material del artículo 1669 del Código Civil e infracción normativa de carácter procesal del artículo 139 inciso 5 de la Constitución política del Perú, artículo 12 de la Ley Orgánica del Poder Judicial y 122 del Código Procesal Civil; así como el apartamiento inmotivado del precedente judicial Casación 2195-2011-UCAYALI; en

consecuencia, DESIGNESE oportunamente fecha para la vista de la causa; en los seguidos por Arturo Leonardo Rivera Fuentes contra Elny Patricia Huamani Gutiérrez, sobre Desalojo por Ocupación Precaria, notificándose. Ponente Señor De La Barra Barrera, Juez Supremo. -

1.4.3.2. Hechos no tomados en cuenta por la Sala Suprema

En este punto, no hay nada que comentar.

2. PROBLEMAS

2.1. Problema Principal o Eje

¿En la presente demanda de Desalojo se han cumplido con los principios procesales establecidos normas legales?

2.2. Problemas Colaterales

En el presente caso de la demanda, después de haber dado lectura de manera minuciosa, se advierte que, no hay problemas colaterales.

2.3. Problemas Secundarios

¿Se han cumplido con los plazos establecidos en el presente proceso de Desalojo del bien inmueble materia del litigio?

¿Se ha identificado adecuadamente el derecho de propiedad del bien inmueble respecto al sujeto demandante?

¿Se ha identificado la adecuadamente en que condición se encuentra el bien respecto al demandado?

¿Las pruebas ofrecidas por la demandante fueron valoradas adecuadamente?

¿Las pruebas ofrecidas por la demandada fueron valoradas adecuadamente?

3. ELEMENTOS JURIDICOS NECESARIOS PARA EL ESTUDIO DEL CASO

3.1. Normas legales

Constitución Política del Perú

Artículo 2.- Derechos fundamentales de la persona Inc 16: A la propiedad y a la herencia.

Decreto Legislativo N° 295 Código Civil Peruano

El artículo 911 del Código Civil establece que “es la que se ejerce sin título alguno o cuando el que se tenía ha fenecido”; asimismo, dentro de la doctrina jurisprudencial establecida en el IV Pleno Casatorio, señala “que una persona tendrá la condición de precaria cuando ocupe un bien 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 (...)”

El art. 923 establece que “La propiedad es el poder jurídico que permite usar, disfrutar, disponer y reivindicar un bien. Debe ejercitarse con el interés social y dentro de los límites de ley”. Asimismo, doctrina vinculante señala que “el derecho de propiedad regulado en nuestro Código Civil se circunscribe a un

tipo específico de derecho real privado que recae sobre cosas corporales, muebles o inmuebles”. De lo expresado, se puede entender que el derecho de propiedad es una facultad de dominio sobre determinado bien que tiene el titular del derecho, ejerciendo dicho derecho con el debido respeto a la ley y a la sociedad en general

Decreto Legislativo N° 768 y Res. Minist. N° 010-93-JUS

Código Procesal Civil:

Artículo 585.-Procedimiento. La restitución de un predio se tramita con arreglo a lo dispuesto para el proceso sumarísimo y las precisiones indicadas en este sub capítulo.¹El desalojo, desalojamiento o lanzamiento es el acto mediante el cual se despoja a una persona de la posesión material de un inmueble por orden de la autoridad gubernativa o judicial, en ejecución de una resolución que declare el desahucio del arrendatario o del poseedor precario o como presupuesto previo a la entrega de la posesión al nuevo adquirente en procesos de enajenación forzosa de bienes inmuebles o de expropiación en favor de la administración pública

3.2. Doctrina

1. La posesión MEJORADA precisa que “la posesión no solo se genera para quien actúa como dueño, sino para cualquiera que realiza la explotación o goce del bien. Se trata de un derecho real autónomo, el primero del Libro de Reales, que nace por la mera conducta de la persona sobre la cosa, sin importar si tiene derecho o no sobre ella”. MEJORADA, Martín, “La amplitud del precario”, en revista Gaceta Civil y Procesal Civil Tomo 3, Gaceta Jurídica, Lima, 2013, pag.15

2. Poseedor precario GONZALES indica que: “es precario todo poseedor inmediato que recibió el bien en forma temporal por acto voluntario realizado por el concedente o poseedor mediato, cuya finalidad es proporcionar el goce gratuito por liberalidad, gracia o benevolencia. Sus distintivas son que el precario carece de título jurídico o que el título obligatorio de restitución ha fenecido por nulidad manifiesta”. GONZALES, Gunther, “Los Derechos Reales y su Inscripción registral, Gaceta jurídica, 2013, Lima, pág. 170

3. Atributos del propietario de un bien GONZÁLES refiere que: “Existe unanimidad jurídico-dogmática y legal, con respecto al contenido del derecho de propiedad, que está constituido por: - El derecho de uso (Ius utendi). - El derecho al disfrute (Ius fruendi). - El derecho a la disposición (Ius abutendi). - El derecho a la reivindicación (Ius vindicandi)”. GONZALES, Nerio, “Derecho Civil Patrimonial. Derechos Reales”, Jurista editores, segunda edición, Lima, 2012, pág. 339.

4. Sobre el título posesorio RAMÍREZ precisa que “‘título’ no es en nuestro ordenamiento civil sinónimo de ‘título de propiedad’. Título es la causa fuente del derecho, aquello de donde procede nuestro derecho”. En ese sentido, no es posible confundir al documento con el acto jurídico que el mismo contiene dado que el defecto del documento no siempre afectará el acto, pues este último puede subsistir aunque se deje sin efectos el primero. RAMIREZ, Eugenio, “La posesión precaria en la visión del Cuarto Pleno Casatorio Civil, Doctrina versus jurisprudencia” En Revista Gaceta Civil y Procesal Civil Tomo 3, Gaceta Jurídica, Lima, 2013, pag.47.

5. La finalidad del proceso de desalojo SÁNCHEZ PALACIOS indica que “La acción de desalojo, si bien pretende la restitución de la posesión de un predio, no está establecida para proteger la propiedad (...), 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)” SANCHEZ PALACIOS, Manuel, “El Ocupante Precario, Doctrina y Jurisprudencia Casatoria”, Jurista editores, Lima, 2008, pág. 111

6. El proceso de desalojo por precario LAMA precisa que en este proceso: “existe una confrontación o conflicto respecto de derechos posesorios referidos a un mismo predio (...); vencerá en este caso quien evidencie y acredite tener mejor derecho a poseer el bien; en el caso del demandado si llega a acreditar que tiene título posesorio válido para permanecer en el uso del bien (...); será vencido el demandado si no acredita tener título posesorio que justifique mantenerse en posesión del bien”. LAMA, Héctor, “Corte Suprema fija importante precedente vinculante sobre el precario” en Revista Gaceta Civil y Procesal Civil Tomo 3, Gaceta Jurídica, Lima, 2013, pág. 34

7. Validez de acto jurídico y eficacia: “La validez es el momento estático del negocio jurídico y se configura cuando el mismo cuenta con todos sus elementos esenciales (agente, objeto, fin y formalidad, si se trata de un acto ad solemnitatem). La eficacia es el momento dinámico del mismo y se configura como consecuencia de la validez, al producirse los efectos jurídicos del

negocio. La invalidez se configura por una patología de los elementos esenciales del negocio por presentarse un vicio en la manifestación de la voluntad (error, dolo, intimidación y violencia). La ineficacia se produce por la no configuración de efectos jurídicos el negocio". ESPINOZA ESPINOZA, Juan, "El Acto Jurídico Negocial, Análisis Doctrinario, legislativo y jurisprudencial", Gaceta jurídica, Lima, 2010.

8. derecho de propiedad: "(...) la propiedad es el derecho real por excelencia. La propiedad establece una relación directa entre el titular y el bien. El propietario ejercita sus atributos sin la mediación de otra persona. Además, la propiedad es erga omnes, esto es, se ejercita contra todos. Es esta la expresión de la llamada "oponibilidad" que caracteriza a todos los derechos reales y, en especial, a la propiedad". AVENDAÑO, Jesús, "Definición de Propiedad" en Código Civil Comentado", Gaceta Jurídica, Tomo V. 3ra edición, Lima.
9. Posesión precaria Es la manera de la adquisición de una posesión, generalmente de carácter ilegítimo y caso contrario al derecho. Es presentado en dos fases: cuando el individuo no cuenta con un título de propiedad y cuando el título que se posea caduco (Varsi, 2019). Por su parte, el autor (Villena, 1994 citado por Varsi, 2019) señala que el poseedor que tiene el título presunto puede resultar un poseedor de carácter precario de buena fe.
10. Según (González, 2012), no existe posesión precaria cuando se tiene un título de propiedad, también cuando se tenga sobre el inmueble que no es propio o es ajeno a uno, finalmente cuando se terminó el plazo del

arrendamiento, y no hace que caduque el título de posesión y la persona arrendataria debe continuar con el pago de la renta.

3.3. Jurisprudencia

1. LA PROPIEDAD

”El derecho de propiedad alude a una relación directa e inmediata que el titular guarda con el bien, derivándose la oportunidad erga omnes de su derecho, de ahí que la doctrina clásica le atribuía un significado absoluto y que actualmente su ejercicio solo puede restringirse por las formas especiales en la ley y la Casación N° 4524-2013-La Libertad. Publicado en el Diario Oficial El Peruano. Lima, 21 de noviembre de 2014.

2. LA POSESIÓN:

“La posesión es el derecho real reconocido en el Artículo 896 del Código Civil, como el ejercicio de hecho de uno o más poderes inherentes a la propiedad, que cumple una función legitimadora, en virtud de la cual, el comportamiento del poseedor sobre las cosas permite que sea considerado como titular de un derecho sobre ellas, y así realizar actos derivados de aquel, cuestión que también podría generar apariencia frente a terceros, pues se presume que quien posee un bien es su propietario, salvo que pruebe lo contrario”. Casación N° 1191-2014-Junín. Publicado en el Diario Oficial El Peruano. Lima, 30 de mayo de 2016, F. 3ro, p. 78354.

3. PRESUNCIÓN DE PROPIEDAD EN LA POSESIÓN: “El ejercicio de hecho de uno o más poderes inherentes a la propiedad que cumple una función legitimadora, en virtud

de la cual, el comportamiento del poseedor sobre las cosas permite que sea considerado como titular de un derecho sobre ellas, y así realizar actos derivados de aquel, cuestión que también podría generar apariencia frente a terceros, pues se presume que quien posee un bien es su propietario, salvo que se pruebe lo contrario”. Casación N° 1751-2014-Lima. Publicado en el Diario Oficial El Peruano. Lima, 30 de mayo de 2016, F. 3ro, p. 77862.

4. LA POSESIÓN PRECARIA: La precariedad es una especie de característica de la posesión ilegítima de mala fe, cuyas causales para nuestra dogmática jurídica son: a) Falta de existencia del título (nunca existió); b) El título que dio vida a la posesión ha fenecido o caducado. En este sentido, se puede afirmar que el artículo 911 del Código Civil nos conduce a establecer que deben probarse dos condiciones copulativas: a) Que la parte demandante sea el titular del bien cuya desocupación pretende; y, b) Que la parte emplazada ocupe el bien sin título o el que tenía hubiera fenecido Casación N° 1990-2014-Lima. Publicado en el Diario Oficial El Peruano. Lima, 30 de junio de 2016, F. 6to, p. 78685.
5. Por ello. Una persona tendrá la condición de precaria cuando ocupe un inmueble ajeno, sin pago de renta y sin título para ello, o cuando dicho título, según las pruebas presentadas en el desalojo, no genere ningún efecto de protección, para quien ostente la posesión inmediata, frente al reclamante. Por el contrario, lo único que debe verificarse es si el demandante tiene derecho o no a disfrutar de la posesión que invoca, dejándose a salvo el derecho del demandado a reclamar, lo que considere

pertinente, por causa de las edificaciones o modificaciones del predio, utilizando el procedimiento pertinente. En consecuencia, se deja a salvo el derecho de la parte recurrente para que haga valer en la vía procedimental correspondiente, el reclamo sobre las construcciones del predio que alega haber efectuado” Casación N° 3680-2014-Arequipa. Publicado en el Diario Oficial El Peruano. Lima, 30 de junio de 2016, F. 3ro y 8va, p. 78743

6. “La posesión precaria cuando se posee el bien sin título alguno, esto es, sin la presencia y acreditación de algún acto jurídico que autorice a la parte demandada a ejercer la posesión sobre el bien, o, cuando aquel ha fenecido debido a causas extrínsecas o intrínsecas al mismo acto, ajenas o no a la voluntad de las partes involucradas” Casación N° 1015-2015-Huaura. Publicado en el Diario Oficial El Peruano. Lima, 30 de junio de 2016, p. 79290.

7. “El título de la posesión debe de examinarse desde la perspectiva de su verosimilitud y eficacia frente a terceros” Casación N° 1968-2014-Callao. Publicado en el Diario Oficial El Peruano. Lima, 30 de mayo de 2016, p. 77868.

8. Presupuestos para demandar desalojo por ocupación precaria

Sumilla: Para que prospere la acción de desalojo por la causal de ocupación precaria se requiere la concurrencia de los siguientes presupuestos:

i) Que, el actor acredite su derecho a la restitución del bien al tener condición de propietario o encontrarse dentro de alguno de los supuestos contenidos en el

artículo 586 del Código Procesal Civil que otorgan derecho a la restitución del predio;

ii) Que, no exista vínculo contractual alguno entre demandante y demandado;

iii) Que, haya ausencia absoluta de cualquier circunstancia que justifique el uso y disfrute del bien inmueble por la parte demandada; y,

iv) Que, ante la existencia de título que justifique la posesión del emplazado esta resulte ineficaz, es decir, que la posesión sea ilegítima, que no se ajusta a derecho y, concretamente, que se ejerza bajo alguno de los siguientes supuestos:

a) que el título con el que se cuenta sea nulo, haya quedado resuelto o hubiese fenecido;

b) que se adquiere de aquel que no tenía derecho a poseer el bien; y,

c) que se adquiriera de aquél que teniendo derecho a la posesión, se encontraba impedido de transmitirlo

Casación 2156-2014, Arequipa. Publicado en el Diario Oficial El Peruano. Lima, 15 de julio del 2015

9. PROCESO DE DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA: Se debe destacar previamente, que en un proceso de desalojo por ocupación precaria, la pretensión procesal está dirigida a que el emplazado desocupe el inmueble materia de litis, por carecer de título, o porque el que tenía ha fenecido; en consecuencia, por un lado, el accionante debe acreditar ser propietario o, por lo menos, tener derecho a la restitución del bien, tal como lo establece el artículo 586 del Código Procesal Civil; y, por otro lado, la parte demandada debe acreditar tener título vigente que justifique la posesión que ejerce sobre el bien

materia de controversia” Casación N° 1670-2015-Cusco. Publicado en el Diario Oficial El Peruano. Lima, 30 de mayo de 2016, p. 78853.

10. La acción de desalojo por ocupación precaria pretende proteger, precisamente, la posesión, para efectos de garantizar al sujeto al que corresponde dicho derecho, el pleno disfrute del mismo, independientemente, si el derecho de propiedad se encuentra previamente declarado o no, puesto que en este proceso no se puede discutir, debido a su brevedad, sobre la propiedad, sino tan solo si es que se tiene derecho a la restitución del bien” Casación N°384-2015-Cajamarca. Publicado en el Diario Oficial El Peruano. Lima, 30 de mayo de 2016, F. 5to, p. 79281.

4. DISCUSIÓN

1. Se han sustentado la posesión del bien inmueble e la demandada. Al respecto hay que señalar que la posesión precaria se ha determinado por falta de existencia de un documento sustentatorio que avale la posesión valida del bien inmueble.
2. La posesión precaria se produce en este caso por la realización de un contrato que carece de legitimidad debido a que se realizó únicamente con uno de los copropietarios, que al pertenecer el bien varios titulares todo acto respecto al bien se requiere la intervención de todos los copropietarios.
3. Sin embargo en la primera instancia se admitió como medio probatorio el contrato anexo por la parte demandante para sustentar la posesión y uso del bien inmueble, sin embargo en la segunda instancia al reevaluarse

minuciosamente las pruebas, con respecto al derecho establecido y requiera la restitución del bien que es la materia litis en debate, la cual rectifica declarando fundada la pretensión del demandante.

5. CONCLUSIONES

1. De la doctrina y jurisprudencia se tiene que la acción de desalojo es aquella que tiene por finalidad obtener la restitución de un bien inmueble, siendo el medio de defensa que busca proteger la posesión, siendo indispensable que el accionante alegue y acredite tener derecho a la restitución del bien; mientras que, el demandado, que tenga el deber de restitución.
2. El demandante tiene acreditada su derecho de copropiedad respecto al bien inmueble conforme a la partida registral que obra en autos, por lo que al amparo del Artículo 583° del Código Procesal Civil, tiene derecho a la restitución del bien objeto de la demanda.
3. Se acreditó que la demandada tiene la condición de ocupante precaria de acuerdo a las observaciones relacionadas con el contrato, siendo de su conocimiento y no requiriendo la ratificación de voluntad de los otros copropietarios respecto al contrato de arrendamiento de local comercial convirtiéndose en invalido para sustentar la posesión legal por parte de la demandada.

B. HECHOS DE FORMA

1. IDENTIFICACIÓN DE HECHOS RELEVANTES

1.1. Etapa Postulatoria

En la etapa postulatoria se postulan pretensiones contenidas en un petitorio, el mismo que va acompañado de una fundamentación fáctica y jurídica, y medios probatorios que lo sustenten.

La etapa postulatoria está regulada en la Sección Cuarta del Código Procesal Civil, y comprende la **demanda, emplazamiento con la demanda, contestación a la demanda, reconvencción, excepciones, saneamiento procesal, y fijación de puntos controvertidos**. La etapa postulatoria culmina con la fijación de los puntos controvertidos y admisión de medios probatorios por parte del Juez conforme a lo estipulado en el artículo 468° del Código Procesal Civil.

Se advierte que, el presente proceso judicial cumple con:

- a) Los presupuestos procesales exigidos la ley, es decir, los requisitos de **FONDO O MATERIAL** y los requisitos de **FORMA**; donde **el primero** de los nombrados son: **a) Legitimidad para obrar, b) Interés para obrar, y Voluntad de la ley**; mientras **el segundo** son: **a) Competencia, b) Capacidad procesal, y Requisitos de la demanda** (artículos 424° y 425° del CPC).
- b) En esta etapa el señor **GOMEZ MEDINA DANTE EDILBERTO** que, en su demanda propone como pretensión principal solicita la restitución del bien inmueble, dirigida en contra de la demandada **HUAMANI GUTIERREZ ELYN PATRICIA**, la cual ha sido declarada **INADMISIBLE** debido a que la pretensión de la demanda carece de claridad y precisión, debiendo ofrecer los medios de prueba idóneos respectivos para comprobar los hechos que senañala en la demanda Subsanada la observación, se emplaza a la demandada para que en plazo de cinco días conteste. En la contestación la demandada señala que es falsa la afirmación realizada en la demanda ya que cuenta con un contrato de arrendamiento que valida la poseion del bien inmueble.

1.2. Etapa Probatoria

Tiene como finalidad que las partes demuestren mediante los medios de prueba que dispongan y que sean útiles para el juicio, que el Juez las utilice y pueda dar un juicio jurídico sobre cuál de las dos partes tiene la razón conforme al derecho.

Acto seguido, se realizó el saneamiento de la demanda; procediéndose a la admisión de los medios probatorios ofrecidos por las partes y luego a su actuación, se señaló que la causa se encontraba expedita para sentenciar. Es así, que el A-quo reservó su decisión de emitir sentencia de acuerdo a lo establecido en el último párrafo del Artículo 555° del Código Adjetivo.

Estando los autos expeditos para sentenciar, pues se procedió a dictar la resolución de dicho conflicto de intereses. Así pues, la sentencia es la resolución judicial la que dirime el proceso con la dilucidación de la controversia o incertidumbre jurídica, fundamentándola de manera expresa y clara, acorde a derecho.

1.3. Etapa Decisoria

La Etapa Decisoria, consiste en la actuación lógica y valorada que realiza el juez, para solucionar el litis que tienen las partes, esta decisión será plasmada en una resolución donde será debidamente motivada.

El Octavo Tercer Juzgado Especializado en lo Civil de Arequipa, que después de admitir los alegatos presentados por las partes dentro del plazo establecido en el Código Procesal Civil, y sin perjuicio de lo cual y siendo que la presente demanda ha sido presentado por la parte demandante en calidad de desalojo por ocupante precario materia de litis, a mérito de lo previsto en el artículo 911° del Código Civil, donde el **juez FALLA:** declarando **INFUNDADA** la pretensión de **DESALOJO POR OCUPACION PRECARIA** interpuesta por **GOMEZ MEDINA DANTE EDILBERTO** en contra de **HUAMANI GUTIERREZ ELYN PATRICIA**, en consecuencia el pago de costas y costos por la parte vencida.

1.4. Etapa Impugnatoria

Haciendo uso de su derecho de defensa y de impugnación, el demandante interpuso los recursos que consideró necesarios para tratar de defender su posición y que lo decidido por los órganos jurisdiccionales de instancias inferiores sean revisados por la instancia superior. De ellos, se observa que los mismos fueron interpuestos dentro del plazo correspondiente, no evidenciándose irregularidad alguna.

El demandante **GOMEZ MEDINA DANTE EDILBERTO** que, amparándose en los artículos 364° del Código procesal Civil, interpuso el **RECURSO DE APELACIÓN** contra la sentencia de la **primera instancia**, fundamentando que, se ha considerado el contrato de arrendamiento de la parte demandada de forma equivocada al no tener validez de acuerdo al Art 1669° que señala que un bien indiviso no puede ser arrendado sin consentimiento de los demás partícipes.

En tanto la **Segunda Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Arequipa**, **REVOCARON** la sentencia expedida mediante resolución número dieciocho de fecha 30 de junio de 2016, en el extremo apelado que declara infundada la **pretensión de DESALOJO POR OCUPANTE PRECARIO**

contenida en la demanda, **interpuesta por DANTE EDILBERTO GOMEZ MEDINA**, y ordena que **la demandante HUAMANI GUTIERREZ ELNY PATRICIA** desocupe el inmueble situado en Calle Bolívar Nro. 409-A del Distrito del Cercado, Provincia y Departamento de Arequipa; **REFOMÁNDOLA** la declararon **FUNDADA**

Sin embargo, la demandante evidentemente afectada con esta decisión interpone el **RECURSO DE CASACIÓN**, sustentando en la causal de: contravención de las normas que garantizan el derecho a un debido proceso, infracción de las normas esenciales para la eficacia y validez de los actos procesales, vulneración de su derecho a la tutela jurisdiccional efectiva y a la debida motivación de las resoluciones judiciales. Asimismo, menciona la inaplicación de la norma establecida en el artículo 1430° del Código Civil.

Para la Sala Civil Transitoria de la Corte Suprema de Justicia de la República, de fecha treinta de octubre de dos mil diecisiete, interpuesto por doña **Huamani Gutiérrez Elny Patricia**, devolvieron los seguidos por **doñ Gomez Medina Dante Edilberto** contra **Huamani Gutiérrez Elny Patricia**, sobre **DESALOJO POR OCUPACION PRECARIA**.

2. PROBLEMAS

2.1. Problema Principal o Eje

¿El proceso instaurado contra el procesado se desarrolló conforme a las garantías que establece la Constitución Política del Perú?

2.2. Problemas Colaterales

Ninguno

2.3. Problemas Secundarios

- a) ¿El Ministerio Público cumplió con las funciones y atribuciones que la Constitución Política y la Ley Orgánica del Ministerio Público establecen?
- b) ¿La instrucción cumplió con su objeto?
- c) ¿Las resoluciones están debidamente motivadas?
- d) ¿El procesado ejerció su derecho de Defensa y a la doble instancia?

3. ELEMENTOS JURIDICOS NECESARIOS PARA EL ESTUDIO DEL CASO

3.1. Normas legales

Constitución Política Del Perú

Artículo 2°.-Toda persona tiene derecho: Inciso 24: A la libertad y a la seguridad personal. En consecuencia:

Toda persona es considerada inocente mientras no se haya declarado judicialmente su responsabilidad.

Nadie puede ser detenido sino por mandamiento escrito y motivado del juez o por las autoridades policiales en caso de flagrante delito. La detención no durara más del tiempo estrictamente necesario para la realización de las investigaciones y, en todo caso, el detenido debe ser puesto a disposición del juzgado correspondiente, dentro del plazo máximo de cuarenta y ocho horas o en el término de la distancia.

Estos plazos no se aplican a los casos de terrorismo, espionaje, tráfico ilícito de drogas a los delitos cometidos por organizaciones criminales. En tales casos, las autoridades policiales pueden efectuar la detención preventiva de los presuntos implicados por un término no mayor de quince días naturales. Deben dar cuenta al Ministerio Público y al Juez, quien puede asumir jurisdicción antes de vencido dicho termino.

Artículo 139°.- Principios de la función jurisdiccional

Inciso 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.

Inciso 14: El principio de no ser privado del derecho de defensa en ningún estado del proceso. Toda persona será informada inmediatamente y por escrito de la causa o las razones de su detención. Tiene derecho a comunicarse personalmente con un defensor de su elección y a ser asesorada por éste desde que es citada o detenida por cualquier autoridad.

3.2. Doctrina

1. “(...) la finalidad concreta del proceso es resolver un conflicto de intereses o eliminar una incertidumbre, ambas con relevancia jurídica, a tenor de lo señalado en el artículo III del Título Preliminar del Código Procesal Civil”. 51 Expediente N° 285-2009-Lima. Primera Sala Especializada de Familia de la Corte Superior de Justicia de Lima. Lima, 30 de noviembre de 2011.
2. “(...) [el derecho a la tutela jurisdiccional efectiva] ha sido conceptuado como un derecho público, subjetivo y abstracto que tiene toda persona, sea actor o emplazado, que le faculta a exigir del Estado un juzgamiento imparcial y justo, ante un juez competente, independiente y responsable, con el fin de que en un plazo razonable y en forma motivada se pronuncie sobre las pretensiones y medios de defensa propuestos oportunamente y, en su caso, se dé plena eficacia a la sentencia; para que la tutela sea efectiva, el derecho fundamental debe ejercitarse dentro de un debido proceso”. Casación N° 3639-2014-Junín. Sala Civil Transitoria de la Corte Suprema de Justicia de la República. Lima, 21 de septiembre de 2015.

3. “(...) constituye principio de la función jurisdiccional la observancia del debido proceso y la tutela jurisdiccional que consagra el inciso tercero del artículo ciento treinta y nueve de la Constitución Política del Estado; en igual sentido, el artículo primero del Título Preliminar del Código Procesal Civil establece el derecho de toda persona a la tutela jurisdiccional efectiva para el ejercicio o defensa de sus derechos o intereses con sujeción de un debido proceso”. Casación N° 326-2011-Puno. Sentencia de la Sala Civil Transitoria de la Corte Suprema de Justicia de la República. Lima, 30 de enero de 2012.
4. “(...) El derecho a la prueba es aquel que posee el litigante consistente en la utilización de los medios probatorios necesarios para formar la convicción del órgano jurisdiccional acerca de lo discutido en el proceso (...)” Casación N° 309-2012-Cusco. Publicado en El Peruano, 30 de enero de 2014, Pág. 48535.
5. “(...) en materia probatoria el derecho a la utilización de los medios de prueba, se encuentra íntimamente conectado con el derecho a la tutela jurisdiccional efectiva, que entre sus vertientes engloba el derecho a obtener una resolución razonable, motivada y fundada en derecho, además de congruente con las pretensiones deducidas por las partes en el interior del proceso; como también con el derecho de defensa del que es realmente inseparable. Así, el contenido esencial de este derecho se respeta siempre que, una vez admitidas las pruebas declaradas pertinentes, sean valoradas por los órganos judiciales conforme a las reglas de la lógica y de la sana crítica, según lo alegado y probado”. Casación N° 612-2015-Lima. Sentencia de la Sala Civil Permanente de la Corte Suprema de Justicia de la República. Lima, 29 de septiembre de 2015.
6. “Los medios de impugnación constituyen los instrumentos procesales por los que se abre una nueva instancia a fin de que el órgano jurisdiccional superior examine, a solicitud de parte o de tercero legitimado, la resolución que les produzca agravio, con el propósito de que sea anulada o revocada,

total o parcialmente. Sin embargo, al constituir dicha nueva instancia una manifestación del principio dispositivo, presenta diversas limitaciones para el Ad quem, entre las que destacan la prohibición de reformar el pronunciamiento en perjuicio del apelante, conocida como la prohibición de reformatio in peius y el deber de limitar su pronunciamiento a aquellas pretensiones o agravios (vicio o error) invocados por el impugnante, conocido con el aforismo tantum appellatum quantum devolutum”. Casación N° 1406-2015-Lima Norte. Sala Civil Transitoria de la Corte Suprema de Justicia de la República. Lima, 22 de julio de 2016. 53

7. “(...) el recurso de casación es un medio impugnatorio de carácter extraordinario que sólo puede fundarse en el error en la aplicación o interpretación del derecho objetivo, más precisamente en una infracción normativa que incida directamente en la decisión impugnada, y no así en el examen de cuestiones referidas a los hechos o a los medios probatorios presentados durante el transcurso del proceso. Así configurada, la finalidad del recurso de casación es, conforme lo establece el artículo 384 del Código Procesal Civil, la adecuada aplicación del derecho objetivo al caso concreto y la uniformidad de la jurisprudencia nacional de la Corte Suprema de Justicia (...). Casación N° 50-2016-Ica. Sala Civil Permanente de la Corte Suprema de Justicia de la República. Lima, 24 de octubre de 2016.
8. “Que, previo al análisis de los requisitos de fondo es necesario precisar que el recurso de casación es un medio impugnatorio extraordinario de carácter formal que solo puede fundarse en cuestiones eminentemente jurídicas y no en cuestiones fácticas o de revaloración probatoria, es por ello que este tiene como fines esenciales la adecuada aplicación del derecho objetivo al caso concreto y la uniformidad de la jurisprudencia nacional por la Corte Suprema de Justicia”. Casación N° 291-2017-Ica. Sentencia de la Sala Civil Permanente de la Corte Suprema de Justicia de la República. Lima, 09 de agosto de 2017.

9. “(...) el debido proceso es un derecho complejo, pues, está conformado por un conjunto de derechos esenciales que impiden que la libertad y los derechos de los individuos sucumban ante la ausencia o insuficiencia de un proceso o procedimiento, o se vean afectados por cualquier sujeto de derecho –incluyendo el Estado- que pretenda hacer uso abusivo de éstos”. Casación N° 4805-2010-Lima. Sala Civil Permanente de la Corte Suprema de Justicia de la República. Lima, 13 de octubre de 2011.

10. “(...) el recurso de casación tiene como una de sus finalidades la adecuada aplicación del derecho objetivo al caso concreto habiendo establecido al respecto el Pleno Tribunal Constitucional peruano en el fundamento quinto segundo párrafo de la sentencia recaída en el Expediente número 02039-2007-PA/TC dictada el treinta de noviembre del año dos mil nuevo y publicada en el Diario Oficial “El Peruano” el nueve de marzo del año dos mil diez que la casación se erige en algunos casos como un mecanismo de defensa de la legalidad por medio del cual se asegura la sujeción de los jueces a la ley en la impartición de justicia y por esa vía se mantiene el efecto vinculante del derecho objetivo”. Casación N° 1468-2011-Callao. Sala Civil Transitoria de la Corte Suprema de Justicia de la República. Lima, 09 de marzo de 2012.

3.3. Jurisprudencia

1. “(...) la finalidad concreta del proceso es resolver un conflicto de intereses o eliminar una incertidumbre, ambas con relevancia jurídica, a tenor de lo señalado en el artículo III del Título Preliminar del Código Procesal Civil”. Expediente N° 285-2009-Lima. Primera Sala Especializada de Familia de la Corte Superior de Justicia de Lima, 30 de noviembre de 2011.

2. “(...) [el derecho a la tutela jurisdiccional efectiva] ha sido conceptuado como un derecho público, subjetivo y abstracto que tiene toda persona, sea actor o emplazado, que le faculta a exigir del Estado un juzgamiento imparcial y justo, ante un juez competente, independiente y responsable, con el fin de

que en un plazo razonable y en forma motivada se pronuncie sobre las pretensiones y medios de defensa propuestos oportunamente y, en su caso, se dé plena eficacia a la sentencia; para que la tutela sea efectiva, el derecho fundamental debe ejercitarse dentro de un debido proceso”. Casación N° 3639-2014-Junín. Sala Civil Transitoria de la Corte Suprema de Justicia de la República. Lima, 21 de septiembre de 2015.

3. “(...) constituye principio de la función jurisdiccional la observancia del debido proceso y la tutela jurisdiccional que consagra el inciso tercero del artículo ciento treinta y nueve de la Constitución Política del Estado; en igual sentido, el artículo primero del Título Preliminar del Código Procesal Civil establece el derecho de toda persona a la tutela jurisdiccional efectiva para el ejercicio o defensa de sus derechos o intereses con sujeción de un debido proceso”. Casación N° 326-2011-Puno. Sentencia de la Sala Civil Transitoria de la Corte Suprema de Justicia de la República. Lima, 30 de enero de 2012.
4. “(...) El derecho a la prueba es aquel que posee el litigante consistente en la utilización de los medios probatorios necesarios para formar la convicción del órgano jurisdiccional acerca de lo discutido en el proceso (...)”. 52 Casación N° 309-2012-Cusco. Publicado en El Peruano, 30 de enero de 2014, Pág. 48535.
5. “(...) en materia probatoria el derecho a la utilización de los medios de prueba, se encuentra íntimamente conectado con el derecho a la tutela jurisdiccional efectiva, que entre sus vertientes engloba el derecho a obtener una resolución razonable, motivada y fundada en derecho, además de congruente con las pretensiones deducidas por las partes en el interior del proceso; como también con el derecho de defensa del que es realmente inseparable. Así, el contenido esencial de este derecho se respeta siempre que, una vez admitidas las pruebas declaradas pertinentes, sean valoradas por los órganos judiciales conforme a las reglas de la lógica y de la sana crítica, según lo alegado y probado”. Casación N° 612-2015-Lima.

Sentencia de la Sala Civil Permanente de la Corte Suprema de Justicia de la República. Lima, 29 de septiembre de 2015.

6. “Los medios de impugnación constituyen los instrumentos procesales por los que se abre una nueva instancia a fin de que el órgano jurisdiccional superior examine, a solicitud de parte o de tercero legitimado, la resolución que les produzca agravio, con el propósito de que sea anulada o revocada, total o parcialmente. Sin embargo, al constituir dicha nueva instancia una manifestación del principio dispositivo, presenta diversas limitaciones para el Ad quem, entre las que destacan la prohibición de reformar el pronunciamiento en perjuicio del apelante, conocida como la prohibición de reformatio in peius y el deber de limitar su pronunciamiento a aquellas pretensiones o agravios (vicio o error) invocados por el impugnante, conocido con el aforismo tantum appellatum quantum devolutum”. Casación N° 1406-2015-Lima Norte. Sala Civil Transitoria de la Corte Suprema de Justicia de la República. Lima, 22 de julio de 2016.
7. “(...) el recurso de casación es un medio impugnatorio de carácter extraordinario que sólo puede fundarse en el error en la aplicación o interpretación del derecho objetivo, más precisamente en una infracción normativa que incida directamente en la decisión impugnada, y no así en el examen de cuestiones referidas a los hechos o a los medios probatorios presentados durante el transcurso del proceso. Así configurada, la finalidad del recurso de casación es, conforme lo establece el artículo 384 del Código Procesal Civil, la adecuada aplicación del derecho objetivo al caso concreto y la uniformidad de la jurisprudencia nacional de la Corte Suprema de Justicia (...). Casación N° 50-2016-Ica. Sala Civil Permanente de la Corte Suprema de Justicia de la República. Lima, 24 de octubre de 2016.
8. “Que, previo al análisis de los requisitos de fondo es necesario precisar que el recurso de casación es un medio impugnatorio extraordinario de carácter formal que solo puede fundarse en cuestiones eminentemente jurídicas y no en cuestiones fácticas o de revaloración probatoria, es por ello que este

tiene como fines esenciales la adecuada aplicación del derecho objetivo al caso concreto y la uniformidad de la jurisprudencia nacional por la Corte Suprema de Justicia”. Casación N° 291-2017-Ica. Sentencia de la Sala Civil Permanente de la Corte Suprema de Justicia de la República. Lima, 09 de agosto de 2017.

9. “(...) el debido proceso es un derecho complejo, pues, está conformado por un conjunto de derechos esenciales que impiden que la libertad y los derechos de los individuos sucumban ante la ausencia o insuficiencia de un proceso o procedimiento, o se vean afectados por cualquier sujeto de derecho –incluyendo el Estado- que pretenda hacer uso abusivo de éstos”. 54 Casación N° 4805-2010-Lima. Sala Civil Permanente de la Corte Suprema de Justicia de la República. Lima, 13 de octubre de 2011.
10. “(...) el recurso de casación tiene como una de sus finalidades la adecuada aplicación del derecho objetivo al caso concreto habiendo establecido al respecto el Pleno Tribunal Constitucional peruano en el fundamento quinto segundo párrafo de la sentencia recaída en el Expediente número 02039-2007-PA/TC dictada el treinta de noviembre del año dos mil nuevo y publicada en el Diario Oficial “El Peruano” el nueve de marzo del año dos mil diez que la casación se erige en algunos casos como un mecanismo de defensa de la legalidad por medio del cual se asegura la sujeción de los jueces a la ley en la impartición de justicia y por esa vía se mantiene el efecto vinculante del derecho objetivo”. Casación N° 1468-2011-Callao. Sala Civil Transitoria de la Corte Suprema de Justicia de la República. Lima, 09 de marzo de 2012

4. DISCUSIÓN

1. Si, correspondía tramitar el desalojo en vía sumarísima. La demanda como acto procesal de carácter postulatorio, está sujeta a la observancia de la formalidad establecida por ley. El artículo 585º del código procesal civil dispone que la

restitución de un predio se tramita con arreglo a lo dispuesto para el proceso sumarísimo y las precisiones que el propio código establece en el sub-capítulo en el que lo legisla. Se aprecia que es la finalidad del proceso, obtener la restitución de un predio. 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 art. 885 Inc. 1 del CC; y es el definido en el art. 954 del mismo código, como el suelo, subsuelo y sobresuelo, precisando que la propiedad del sub suelo no comprende los recursos naturales, yacimientos y restos arqueológicos, ni otros bienes regidos por bienes especiales.

2. Asimismo, se aplican las normas generales del proceso sumarísimo y las especiales del desalojo, en lo que corresponda, cuando se trate de la pretensión de restitución de bienes muebles e inmuebles distintos a los predios (CPC, art. 596). En ese sentido, El proceso de desalojo es un proceso especial que se sustancia por el procedimiento establecido para el sumarísimo, no existiendo norma alguna que disponga otro procedimiento se debe entender que se refiere al proceso sumarísimo, como es el caso de inadmisibilidad de la reconvención. Tiene por objeto recuperar o reintegrar en el uso y goce (tenencia) de un inmueble a quien reclama su libre disposición frente a quien no tiene ningún título pero se encuentra ocupando sin derecho a permanecer en él y sin pretensiones a la posesión.
3. Si cumplió la demanda con los presupuesto del Código Procesal Civil. La demanda como acto procesal de carácter postulatorio, está sujeta a la observancia de la formalidad establecida por ley. Así, debe reunir los requisitos exigidos por los Artículos 424° y 425° del Código Procesal Civil, como también, no debe estar incursar dentro de los supuestos generales de inadmisibilidad e improcedencia contemplados en los Artículos 426° y 427° del cuerpo legal acotado. La presente demanda sí reunió los requisitos exigidos antes mencionados, por lo que correspondía que sea admitida a trámite, tal como así se hiciera, conforme así se advierte de la Resolución N° 01, con el que se admitió a trámite la demanda en la vía del proceso sumarísimo. Si estuvieron debidamente motivadas las resoluciones. Es un derecho de los justiciables que

las resoluciones (con mayor incidencia en las sentencias) que se emitan dentro de un proceso deban estar debidamente motivadas, esto que sustenten el porqué de la decisión que se está tomando, decisión que debe estar basada en los medios probatorios ofrecidos, admitidos y actuados; a ello, se debe sumar que la decisión que se adopte debe estar acorde con lo demandado

5. CONCLUSIONES

1. El presente proceso se tramitó en la vía del proceso sumarísimo, al amparo de lo dispuesto en el Artículo 585° y demás normas referidas al desalojo del Código Procesal Civil.
2. La contestación de la demanda al ser revisada por el juez en su primer filtro, fue declarada inadmisibles por cuanto a la misma no se cumplido con anexar el comprobante por el pago de la respectiva tasa judicial por cada persona que conformaba la parte demandada, esto en razón a que ambos recurrentes no conformaban una sociedad conyugal.
3. Las resoluciones judiciales que requieren fundamentación estuvieron debidamente motivadas, observando el derecho a la defensa de las partes y por consecuencia el Debido Proceso.

VI. Plan de actividades y cronograma

ACTIVIDADES	2022				
	AGO	SET	OCT	NOV	DIC
1. Selección del expediente Civil o Penal	X				
2. Revisión de Bibliografía	X				
3. Revisión y corrección del trabajo de suficiencia Profesional		X			
4. Revisión de la información			X	X	
5. Informe del Asesor				X	
6. Entrega del trabajo de suficiencia				X	X
7. Correcciones					X
8. Presentación y sustentación					X

VIII. REFERENCIA BIBLIOGRAFIA

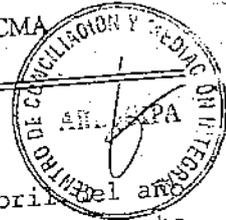
- Varsi, E. (2019). Tratado de derechos reales. Posesión y propiedad. Tomo 2. Lima: Fondo Editorial de la Universidad de Lima.
- GONZALES, Gunther, “Los Derechos Reales y su Inscripción registral, Gaceta jurídica, 2013, Lima, pág. 170
- GONZALES, Nerio, “Derecho Civil Patrimonial. Derechos Reales”, Jurista editores, segunda edición, Lima, 2012, pág. 339.
- RAMIREZ, Eugenio, “La posesión precaria en la visión del Cuarto Pleno Casatorio Civil, Doctrina versus jurisprudencia” En Revista Gaceta Civil y Procesal Civil Tomo 3, Gaceta Jurídica, Lima, 2013, pag.47.
- SANCHEZ PALACIOS, Manuel, “El Ocupante Precario, Doctrina y Jurisprudencia Casatoria”, Jurista editores, Lima, 2008, pág. 111
- LAMA, Héctor, “Corte Suprema fija importante precedente vinculante sobre el precario” en Revista Gaceta Civil y Procesal Civil Tomo 3, Gaceta Jurídica, Lima, 2013, pág. 34
- ESPINOZA ESPINOZA, Juan, “El Acto Jurídico Negocial, Análisis Doctrinario, legislativo y jurisprudencial”, Gaceta jurídica, Lima, 2010.
- AVENDAÑO, Jesús, “Definición de Propiedad” en Código Civil Comentado”, Gaceta Jurídica, Tomo V. 3ra edición, Lima.
- RONQUILLO, Jimmy, “La compraventa de bien futuro” en Actualidad Jurídica, Tomo 197, Gaceta Jurídica, Lima, 2010.
- Varsi, E. 2019 Tratado de derechos reales. Posesión y propiedad. Tomo 2. Lima: Fondo Editoria de la Universidad de Lima.
- González, N. 2012 Derecho civil patrimonial. Derechos reales. Lima: Jurista.

IX. ANEXOS

ANEXO Nº 1

CENTRO CONCILIACION Y MEDIACION INTEGRAL

AUTORIZADO POR RESOLUCION VICE MINISTERIAL 708-2008-JUS/DNI-DCMA



ACTA N° 75-04-2014

EXP. N° 52-03-14

En la ciudad de Arequipa siendo las 11:00 am, horas del día 23 Abril 2014, ante mi MERCY BELINDA ARIAS IBÁRCENA identificada con Documento Nacional de Identidad N° 29589317 en mi calidad de Conciliador Extrajudicial debidamente autorizado por el Ministerio de Justicia con Registro N° 8471, presento su solicitud de conciliación con el objeto que les asista en la solución de su conflicto el Sr. ARTURO LEONARDO RIVERA FUENTES identificado con DNI N° 40664296, en calidad de propietario y albacea y el Sr. GERMAN HERNAN NICOLAS RIVERA FUENTES identificado con DNI N° 29238095, ambos con domicilio real en Tierra Prometida Las Mercedes H-13, margen derecha, distrito de Cerro Colorado. Y de la otra parte la Sra. ELYN PATRICIA HUAMANI GUTIERREZ, invitación que se dejo en el siguiente domicilio: Calle España N° 212, Alto Selva Alegre, con el objeto de que les asista en la solución de su conflicto.

HECHOS EXPUESTOS EN LA SOLICITUD:

Los hechos son los que se describen en la solicitud de conciliación la misma que formara parte de la presente Acta.

INASISTENCIA DE UNA DE LAS PARTES:

Habiéndose invitado a las partes para la realización de la Audiencia de Conciliación en dos oportunidades la primera, el día 14 DE Abril del año 2014 a horas 11:00, la segunda, audiencia realizada el día 23 de Abril del 2014 a horas 11:00. No habiéndose presentado la parte invitada la Sra. ELYN PATRICIA HUAMANI GUTIERREZ.

Se deja constancia de la asistencia de la parte solicitante los Sres. ARTURO LEONARDO RIVERA FUENTES Y GERMAN HERNAN NICOLAS RIVERA FUENTES. Por esta razón se extiende la presente Acta N° 75-04-2014, dejando expresa constancia que la audiencia no puede realizarse por este hecho:

DESCRIPCIÓN DE LA (S) CONTROVERSIA (S) SOBRE LA(S) QUE SE

PRETENDÍA(N) CONCILIAR

PRETENSIONES: Interpongo demanda de desalojo por precario, la misma que la dirijo en contra de la demandada ELYN PATRICIA HUAMANI GUTIERREZ, la misma que ocupa el inmueble de nuestra propiedad sito en la Calle Bolívar N° 409-A del distrito del Cercado, a efecto de que la demandada desocupe el bien materia de Desalojo.

Mercy Belinda Arias Ibarcena
40664296


German Nicolas Rivera Fuentes
29238095


CENTRO DE CONCILIACION Y MEDIACION INTEGRAL
Mercy B. Arias Ibarcena
CONCILIADORA EXTRAJUDICIAL
REG. N° 8471
ESPECIALIDAD EN FAMILIA
REG. N° 1297

CENTRO DE CONCILIACION Y MEDIACION INTEGRAL
Mercy B. Arias Ibarcena
SECRETARIA GENERAL

Administrativo O Judicial
Expediente N° 52-03-14
Fecha de Expediente
Fecha de Expediente
Fecha de Expediente

SUMILLA : CONCILIACION

SEÑOR CENTRO DE CONCILIACION

ARTURO LEONARDO RIVERA FUENTES

identificado con DNI. Nro.40664296, en mi calidad de propietario y Albacea don GERMAN HERNAN NICOLAS RIVERA FUENTES, identificado con DNI. Nro. 29238095, ambos con dirección domiciliaria en Tierra Prometida Las Mercedes, H 13, Margen Derecha, Distrito de Cerro Colorado, Provincia y Departamento de Arequipa, y señalando domicilio procesal en la calle San Francisco 313 Oficina 3, Cercado, Provincia y Departamento de Arequipa, a usted con el debido respeto me presento y expongo:



DEMANDADA Y DOMICILIO

La presente Demanda deberá entenderse con: ELNY PATRICIA HUAMANI GUTIERREZ, con dirección domiciliaria en la calle España Nro. 212 Alto Selva Alegre, Provincia y Departamento de Arequipa.

PETITORIO

INTERPONGO DEMANDA DE DESALOJO POR

PREARIO, la misma que la dirijo en contra de la demandada ELNY PATRICIA HUAMANI GUTIERREZ, la misma que ocupa el inmueble de nuestra propiedad sito en la calle Bolivar Nro. 409-A del Distrito del Cercado, a efecto de que por su intermedio ordene usted que la demandada desocupe el bien materia de Desalojo.

FUNDAMENTOS DE HECHO DE LA DEMANDA.

1.- Señor Juez, Que los demandante en calidad de copropietarios del inmueble materia de desalojo, y el primero de los demandante en calidad de Albacea del otro copropietario llamado José Manrique Fuentes, y en mi calidad de tal ostento la facultad de disponer de la parte que corresponde al mismo, es que procede a interponer la presente acción, hechos estos que corroboro con la copia literal de testamentos que adjunto, y que se encuentra inscrito en la Partida Nro. 11016643.

2.- Que la ocupante que en este momento se encuentra en nuestro inmueble, la realiza en forma precaria, no tiene título ni documento celebrado con los recurrentes, ni tengo pendiente, no tampoco hemos facultado a ninguna persona para que ocupen dicho inmueble.

CENTRO DE CONCILIACION Y MEDIACION INTEGRAL
Mery E. Arias
SECRETARIA GENERAL

COPIA CERTIFICADA
La presente copia certificada
se identifica a su original.
Válido para cualquier Trámite
Administrativo o Judicial.
AREQUIPA 23 MAR 2014



3.- Y teniendo en consideración que el propietario puede solicitar la restitución por tener esa condición precisamente es que lo efectúo, ya que la norma procesal nos otorga esa legitimidad e interés para obrar que también se acredita con la documentación que se adjunta a la presente.

4.- Señor Juez, la ocupación precaria que viene ostentando la demandada no esta causando graves daños y perjuicios, ya que en nuestra calidad de propietarios, estamos en la facultad de poder disponer a nuestro libre albedrío de dicho inmueble, por lo que estando ocupada por una tercera persona sin justo titulo no se puede realizar una transacción comercial, incluso de venta, daños y perjuicios que oscilarían en la suma de quinientos mil dólares, que resultaría de concretarse la venta del inmueble de nuestra propiedad.

MEDIOS PROBATORIOS

- 1.- Declaración de parte de la demandada.
- 2.- Copia Literal de la partida Nro. 11016643, con la que se acredita la titularidad que ostentamos al hincar la presente acción.
- 3.- Actas de Constatación Policial, a efecto de constar la existencia de ocupación precaria que ostenta la demandada.

MONTO DEL PETITORIO

El monto del petitorio es inapreciable en dinero por la naturaleza de la acción.

FUNDAMENTACION JURIDICA

1.- Fundo la presente en lo prescrito en los Arts. 923 del Código Civil y demás arts. que reconocen el derecho de propiedad en concordancia del art. 954 del precitado cuerpo legal, que a su vez establece lo que se debe considerar como propiedad predial. Acá se trasluce el derecho de propiedad que ostentamos, más los documentos necesarios que los acreditan para iniciar la acción correspondiente, para que legalmente se protejan nuestros derechos.

Asimismo señalo el amparo procesal que esta previsto en los arts. 585, 586 del C.P.C. y demás que sean pertinentes a este proceso. Art. 132 del Código Penal

2.- Art. 424 y 425 del C.P.C. que se refiere a los requisitos y anexos que debe adjuntarse al interponerse una demanda.

CENTRO DE CONCILIACIÓN Y MEDIACIÓN INTEGRAL
ALBUQUERQUE
SECRETARIA GENERAL

COPIA CERTIFICADA
La presente copia certificada
es idéntica a su original,
válida para cualquier trámite
Administrativo o Judicial



VIA PROCEDIMENTAL

A la presente demanda, le corresponde la vía del proceso Sumarísimo.

POR LO EXPUESTO:

A USTED, ruego dar por admitida la presente demanda, y dictar el mandato ejecutivo.

ANEXOS

Adjunto a la presente los siguientes anexos.

1-A; Copia del Documenta Nacional de Identidad del recurrente Arturo Rivera Fuentes.

1-B; Copia del Documenta Nacional de Identidad del recurrente Germán Rivera Fuentes.

1-C; Copia de la Partida Nro. 11016643, expedida por la Oficina de los Registros Públicos de esta ciudad.

1-D; Copia de las Actas de Constatación realizadas en el inmueble materia de desalojo.

OTROSI: Facultamos a nuestro abogado patrocinador Doctor Dante Edilberto Gómez Medina, a fin de que en nuestra representación realice todas las gestiones y trámites legales como pago de arancel solicitud de copias, recojo de copias y las demás que se puedan ejercer en beneficio del ejercicio de defensa de nuestros intereses.

OTROSI: Solicito Señor Juez, que a la demandada se le notifique con el escrito de demanda y su resolución admisorio, tanto en su domicilio real citado, como en el inmueble materia de la presente acción de Desalojo, a fin de evitar posteriores nulidades, en la secuela del proceso.

Arequipa, 21 de Marzo del 2014

[Handwritten signature]
.....
Dr. Dante E. Gómez Medina
ABOGADO
MAT. 01032

[Handwritten signature]

CENTRO DE CONCILIACIÓN Y MEDIACIÓN INTEGRAL
.....
Dante E. Gómez Medina
SECRETARÍA GENERAL

IDENTIFICADA
Copia certificada
de su original,
mediante trámite
judicial.

ANEXO N° 2

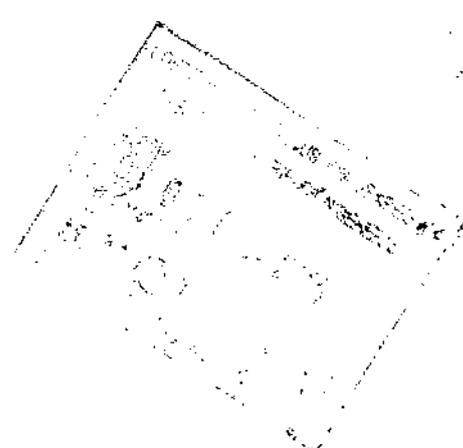
EXPEDIENTE Nro. :

ESPECIALISTA :

ESCRITO Nro. : 01

CUADERNO : Principal

SUMILLA : Demanda de Desalojo



D/24

SEÑOR JUEZ DEL JUZGADO ESPECIALIZADO EN LO CIVIL DE LA CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE AREQUIPA.

DANTE EDILBERTO GOMEZ MEDINA, identificada con DNI. Nro. 29227636, con dirección domiciliaria en la Urbanización Pedro Diez Canseco Manzana "L" 8 segundo Piso, Distrito de José Luís Bustamante y Rivero, Provincia y Departamento de Arequipa, y señalando domicilio procesal en la calle Colón 313 Oficina 4 Sótano del Edificio San Francisco, Cercado, Provincia y Departamento de Arequipa, en calidad de apoderado del señor Arturo Leonardo Rivera Fuentes, con dirección domiciliaria en Tierra Prometida, Las Mercedes H 13, Margen Derecha, Distrito de Cerro Colorado, Provincia y Departamento de Arequipa, a usted con el debido respeto me presento y expongo:

APERSONAMIENTO

Que en mérito al poder por Escritura Pública, otorgado por ante la Notaría Pública del Doctor Gorky Oviedo Alarcón, a mi favor por el señor Arturo Leonardo Rivera Fuentes, me apersono al presente como apoderado de mi poderdante, a fin de que se me notifique con todas las providencias que expida su despacho en el domicilio procesal que señalo en el exordio de mi escrito de demanda.

40
act

DEMANDADO Y DOMICILIO

La presente Demanda deberá entenderse con la señora **ELNY PATRICIA HUAMANI GUTIERREZ**, con dirección domiciliaria en la calle España Nro. 212, Distrito de Alto Selva Alegre,, Provincia y Departamento de Arequipa.

Además deberá de notificársele en el inmueble sito en la calle Bolívar Nro. 409-A, del Distrito del Cercado, inmueble que ocupa precariamente la demandada, y que es objeto dela presente demanda.

PETITORIO

Que acudo a su Despacho, en ejercicio a la tutela jurisdiccional efectiva, y en vía de proceso Sumarísimo a fin de interponer Demanda de **DESALOJO POR OCUPACION PRECARIA**, en contra de la demandada, señora **ELNY PATRICIA HUAMANI GUTIERREZ**, a fin de por intermedio de su despacho se ordene la desocupación y restitución del inmueble sito en la calle Bolívar Nro. 409-A, del Distrito del Cercado, Provincia y Departamento de Arequipa, que deberá de hacer la demandada a nuestra parte, por la condición de precaria, ya que en ningún momento la persona de mi poderdante ha autorizado que ocupe dicho inmueble, con expresa condena de costos y costas del proceso.

FUNDAMENTOS DE HECHO DE LA DEMANDA.

1.- Que, por Escritura Pública de fecha, 15 de Diciembre del año 1992, otorgada por ante la Notaría Pública del Doctor César Fernández Dávila, doña Octavia Fuentes Ortiz Viuda de Rivera, otorgo Testamento a favor de mi poderdante y mis otros dos hermanos llamados Nicolás Germán Rivera Fuentes y el señor José Oscar Manrique Fuentes, otorgándonos en propiedad el inmueble objeto de la presente demanda, esto referente al cincuenta por ciento que le pertenecía a su señora madre, siendo que el otro cincuenta por ciento pertenece a mi poderdante como a su hermano Germán Rivera por haberlo recibido de su señor padre.

Autu

2.- Que a la fecha no obstante mi poderdante de ser el titular del derecho real de propiedad del inmueble sito en la calle Bolivar Nro. 409-A del Distrito del Cercado, por lo que la estoy demandando por ocupación precaria, ya que no tienen titulo, ni contrato firmado con mi poderdante, ni tenemos pendiente de algún acto jurídico, ni tampoco se ha facultado a ninguna persona, ni mucho menos a la demandante para que ocupe dicho inmueble.

2.- Debemos de hacer presente, que hemos tratado de llegar a un buen acuerdo con la demandada, habiéndola citado al Centro de Conciliación y Mediación Integral, invitación a la que no ha concurrido, por lo que con dicha actitud, ha demostrado la mala fé con la que viene actuando, conducta que deberá valorarse en el momento oportuno por su despacho, y que funcione la presunción legal relativa respecto de los hechos.

3.- Hacemos, presente que también se le ha remitido carta notarial, agotando los medios, para recuperar el inmueble de propiedad de mi poderdante, a la que tampoco ha dado contestación.

4.- Y teniendo en consideración que el propietario o alguno de ellos, puede solicitar la restitución de su inmueble, por tener esa condición, precisamente es que lo solicitamos mediante la interposición de la presente demanda, ya que la norma procesal nos otorga esa legitimidad e interés para obrar, lo que pruebo con la carta notarial girada a la ocupante precaria del inmueble materia de demanda, que adjunto como medio probatorio. Y además que se le procedió a citar a la audiencia de conciliación y que se tramitó en el Expediente Nro. 52-03-14, tal como fluye del acta certificada que también la ofrecemos como medio probatorio.

MEDIOS PROBATORIOS

Ofrezco los siguientes:

1.- Acta de Conciliación en el Expediente Nro. 52-03-14.

2.- Carta Notarial de fecha... 12.09.2014

3.- Copia de los Registros Públicos que acredita la propiedad de mi poderdante.

4.- Poder que por Escritura Pública me ha otorgado mi poderdante señor Arturo Rivera Fuentes, con el cual acredito mi representación legal en este proceso

MONTO DEL PETITORIO

Por la naturaleza de la pretensión es inapreciable en dinero.

FUNDAMENTACION JURIDICA

Fundo la presente en lo prescrito en el Art. 923 del Código Civil y demás arts. Que reconocen el derecho de nuestra propiedad, en concordancia con el art. 954 del precitado cuerpo legal, que a su vez establece lo que se debe considerar como propiedad predial. Acá se trasluce el derecho de propiedad que ostentamos mas los documentos que lo acreditan para iniciar las acciones correspondientes, para que legalmente de protejan nuestros derechos.

a) En cuanto al Desalojo Por Precario, amparo mi demandado en lo previsto en el Art. 911 del C.C., norma que prescribe que la persona precaria, es la que se ejerce sin título alguno, o cuando se tenía ha fenecido.

Dicha norma se refiere a la pretensión de Desalojo de un ocupante que no cuenta con ningún documento que acredite la ocupación. Al respecto el tratadista Lino Palacios establece que: " Debe tenerse en cuenta que en el proceso de desalojo. Sólo es admisible cuando medie una relación jurídica entre las partes, en cuya virtud el demandado se encuentra obligado a restituir el bien a requerimiento del actor, sino también en el caso de que sin existir vinculación contractual alguna es un ocupante netamente circunstancial o transitoria que no inspira el ejercicio de la posesión.

Come bien precisa precisan Alvarez Tulio, Neuss y Wagner, " el juicio de desalojo es un proceso especial que sustanciándose por el procedimiento establecido para el juicio sumarísimo(.....), tiene por objeto recuperar el uso y goce - tenencia de un inmueble

que se encuentre ocupado por quien no tiene derecho a permanecer en él, y sin pretensiones a la posesión.

Asimismo señalo el amparo procesal que esta previsto en los arts. 585, 586 del C.P.C., y demás que sean pertinentes a este proceso.

Arts. 424, y 425 del C.P.C, normas que prescriben los requisitos y anexos de toda demanda.

Art. 593 del C.P.C.; Norma adjetiva que establece la forma de lanzamiento una vez consentida o ejecutoriada la sentencia que declara fundada la demanda.

VIA PROCEDIMENTAL

A la presente demanda, le corresponde la vía del proceso Sumarísimo, y siendo usted el Juez competente en atención a lo prescrito en el art. 547 del C.P.C. de su conocimiento

POR LO EXPUESTO:

A USTED, ruego dar por admitida la presente demanda, y dictar el mandato ejecutivo.

ANEXOS

Adjunto a la presente los siguientes anexos:

1-A; Copia del Documenta Nacional de Identidad de la recurrente.

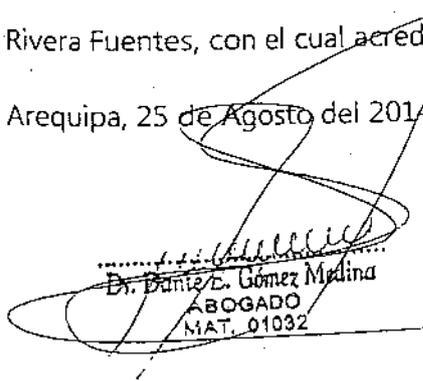
1-B, 1.- Carta Notarial de fecha... 09-2014

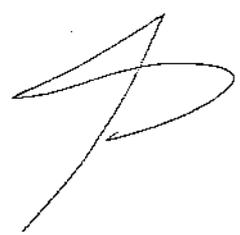
1-C; Acta de Conciliación en el Expediente Nro. 52-03-14.

1-D; Copia de los Registros Públicos que acredita la propiedad de mi poderdante.

1-E; Poder que por Escritura Pública me ha otorgado mi poderdante señor Arturo Rivera Fuentes, con el cual acredito mi representación legal en este proceso

Arequipa, 25 de Agosto del 2014.


Dr. Dante E. Gomez Medina
ABOGADO
MAT. 01032



23
[Handwritten mark]

ANEXO Nº 3

EXPEDIENTE Nro. : 07386-2014-0-0401-JR-CI-08

ESPECIALISTA : Acabana Mamani Janeth

ESCRITO Nro. : 02

CUADERNO : Principal

SUMILLA : Subsanación de Demanda de Desalojo

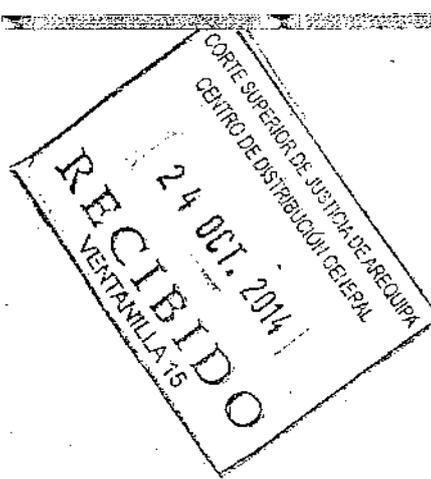
SEÑOR JUEZ DEL OCTAVO JUZGADO ESPECIALIZADO EN LO CIVIL DE LA
CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE AREQUIPA.

DANTE EDILBERTO GOMEZ MEDINA, identificada con DNI Nro. 29227636, con dirección domiciliaria en la Urbanización Pedro Diez Canseco Manzana "L" 8 segundo Piso, Distrito de José Luís Bustamante y Rivero, Provincia y Departamento de Arequipa, y señalando domicilio procesal en la calle Colón 313 Oficina 4 Sótano del Edificio San Francisco, Cercado, Provincia y Departamento de Arequipa, en calidad de apoderado del señor Arturo Leonardo Rivera Fuentes, con dirección domiciliaria en Tierra Prometida, Las Mercedes H 13, Margen Derecha, Distrito de Cerro Colorado, Provincia y Departamento de Arequipa, a usted con el debido respeto me presento y expongo:

Señor Juez, dentro del término previsto por su Despacho, procedo a subsanar mi escrito de demanda subsanando las omisiones en las cuales se ha incurrido, para lo cual procedo a reproducir mi escrito de demanda, en la cual incluyo los requisitos pedido por su despacho, y los cuales los paso a detallar a continuación:

APERSONAMIENTO

Que en mérito al poder por Escritura Pública, otorgado por ante la Notaría Pública del Doctor Gorky Oviedo Alarcón, a mi favor por el señor Arturo Leonardo Rivera Fuentes, me apersono al presente como apoderado de mi poderdante, a fin de que se me notifique con todas las providencias que expida su despacho en el domicilio procesal que señalo en el exordio de mi escrito de demanda.



46
Abreviatura
peis

DEMANDADO Y DOMICILIO

La presente Demanda deberá entenderse con la señora **ELNY PATRICIA HUAMANI GUTIERREZ**, con dirección domiciliaria en la calle España Nro. 212, Distrito de Alto Selva Alegre,, Provincia y Departamento de Arequipa.

Además deberá de notificársele en el inmueble sito en la calle Bolívar Nro. 409-A, del Distrito del Cercado, inmueble que ocupa precariamente la demandada, y que es objeto de la presente demanda.

PETITORIO

Que acudo a su Despacho, en ejercicio a la tutela jurisdiccional efectiva, y en vía de proceso Sumarísimo a fin de interponer Demanda de **DESALOJO POR OCUPACION PRECARIA**, en contra de la demandada, señora **ELNY PATRICIA HUAMANI GUTIERREZ**, a fin de por intermedio de su despacho se ordene la desocupación y restitución del inmueble sito en la calle Bolívar Nro. 409-A, del Distrito del Cercado, Provincia y Departamento de Arequipa, inmueble que se encuentra inscrito en la Ficha 00109527, y Partida Nro. 01130569 de Propiedad Inmueble de los Registros Públicos de Arequipa, y el inmueble objeto de Desalojo tiene un area de 199.00 Mts², el mismo que consta de cinco ambientes consistente en dos habitaciones largas, dos baños y un patio; desocupación y restitución que deberá de hacer la demandada a favor nuestro, por la condición de precaria, ya que en ningún momento la persona de mi poderdante ha autorizado que ocupe dicho inmueble, con expresa condena de costos y costas del proceso.

FUNDAMENTOS DE HECHO DE LA DEMANDA.

1.- Que, por Escritura Pública de fecha, 15 de Diciembre del año 1992, otorgada por ante la Notaría Pública del Doctor César Fernández Dávila, doña Octavia Fuentes Ortiz Viuda de Rivera, otorgo Testamento a favor de mi poderdante y mis otros dos hermanos llamados Nicolás Germán Rivera Fuentes y el

señor José Oscar Manrique Fuentes, otorgándonos en propiedad el inmueble objeto de la presente demanda, esto referente al cincuenta por ciento que le pertenecía a su señora madre, siendo que el otro cincuenta por ciento pertenece a mi poderdante como a su hermano Germán Rivera por haberlo recibido de su señor padre. El Otro cincuenta por ciento del inmueble objeto de Desalojo, es de propiedad exclusiva de mi poderdante señor Arturo Rivera Fuentes y de su hermano Germán Rivera Fuentes, conforme aparece en forma clara, del certificado literal de dominio que se adjunta a la presente, con lo cual acreditamos nuestra calidad de legítimos propietarios

47
ad. Fuentes
Neto

2.- Que a la fecha no obstante mi poderdante de ser el titular del derecho real de propiedad del inmueble sito en la calle Bolívar Nro. 409-A, del Distrito del Cercado, Provincia y Departamento de Arequipa, inmueble que se encuentra inscrito en la Ficha 00109527, y Partida Nro. 01130569 de Propiedad Inmueble de los Registros Públicos de Arequipa, y el inmueble objeto de Desalojo tiene un area de 199.00 Mts2., el mismo que consta de cinco ambientes consistente en dos habitaciones largas, dos baños y un patio, no puede hacer uso y disfrute de lo que legalmente le pertenece, por tal razón y teniendo legitimidad para actuar, mediante la presente estoy demandando por ocupación precaria, ya que la demandada no tiene título, ni contrato firmado alguno, con mi poderdante, ni tenemos pendiente de algún acto jurídico, ni tampoco se ha facultado a ninguna persona, ni mucho menos a la demandante para que ocupe dicho inmueble.

2.- Debemos de hacer presente, que hemos tratado de llegar a un buen acuerdo con la demandada, habiéndola citado al Centro de Conciliación y Mediación Integral, invitación a la que no ha concurrido, por lo que con dicha actitud, ha demostrado la mala fé con la que viene actuando, conducta que deberá valorarse en el momento oportuno por su despacho, y que funcione la presunción legal relativa respecto de los hechos.

3.- Hacemos, presente que también se le ha remitido carta notarial, agotando los medios, para recuperar el inmueble de propiedad de mi poderdante, a la que tampoco ha dado contestación.

4.- Y teniendo en consideración que el propietario o alguno de ellos, puede solicitar la restitución de su inmueble, por tener esa condición, precisamente es que lo solicitamos mediante la interposición de la presente demanda, ya que la norma procesal nos otorga esa legitimidad e interés para obrar, lo que pruebo con la carta notarial girada a la ocupante precaria del inmueble materia de demanda, que adjunto como medio probatorio. Y además que se le procedió a citar a la audiencia de conciliación y que se tramitó en el Expediente Nro. 52-03-14, tal como fluye del acta certificada que también la ofrecemos como medio probatorio.

48
consentido
del

MEDIOS PROBATORIOS

Ofrezco los siguientes:

- 1.- Acta de Conciliación en el Expediente Nro. 52-03-14.
- 2.- Carta Notarial de fecha 18 de setiembre del 2014.
- 3.- Copia del certificado Literal expedido por los Registros Públicos en forma completa, y que de cuyo contenido se podrá acreditar en forma indubitable el derecho de co-propiedad de mi poderdante.
- 4.- Poder que por Escritura Pública me ha otorgado mi poderdante señor Arturo Rivera Fuentes, con el cual acredito mi representación legal en este proceso

MONTO DEL PETITORIO

Por la naturaleza de la pretensión es inapreciable en dinero.

FUNDAMENTACION JURIDICA

Fundo la presente en lo prescrito en el Art. 923 del Código Civil y demás arts. Que reconocen el derecho de nuestra propiedad, en concordancia con el art. 954 del precitado cuerpo legal, que a su vez establece lo que se debe considerar como propiedad predial. Acá se trasluce el derecho de propiedad que ostentamos mas los documentos que lo acreditan para iniciar las acciones correspondientes, para que legalmente de protejan nuestros derechos.

b) En cuanto al Desalojo Por Precario, amparo mi demandado en lo previsto en el Art. 911 del C.C., norma que prescribe que la persona precaria, es la que se ejerce sin título alguno, o cuando se tenía ha fenecido.

49
Asunto
Munoz

Dicha norma se refiere a la pretensión de Desalojo de un ocupante que no cuenta con ningún documento que acredite la ocupación. Al respecto el tratadista Lino Palacios establece que: " Debe tenerse en cuenta que en el proceso de desalojo. Sólo es admisible cuando medie una relación jurídica entre las partes, en cuya virtud el demandado se encuentra obligado a restituir el bien a requerimiento del actor, sino también en el caso de que sin existir vinculación contractual alguna es un ocupante netamente circunstancial o transitoria que no inspira el ejercicio de la posesión.

Come bien precisa precisan Alvarez Tulio, Neuss y Wagner, " el juicio de desalojo es un proceso especial que sustanciándose por el procedimiento establecido para el juicio sumarísimo(.....), tiene por objeto recuperar el uso y goce - tenencia de un inmueble que se encuentre ocupado por quien no tiene derecho a permanecer en él, y sin pretensiones a la posesión.

Asimismo señalo el amparo procesal que esta previsto en los arts. 585, 586 del C.P.C., y demás que sean pertinentes a este proceso.

Arts. 424, y 425 del C.P.C, normas que prescriben los requisitos y anexos de toda demanda.

Art. 593 del C.P.C.; Norma adjetiva que establece la forma de lanzamiento una vez consentida o ejecutoriada la sentencia que declara fundada la demanda.

VIA PROCEDIMENTAL

A la presente demanda, le corresponde la vía del proceso Sumarísimo, y siendo usted el Juez competente en atención a lo prescrito en el art. 547 del C.P.C. de su conocimiento

ANEXOS

Adjunto a la presente los siguientes anexos.

1-A; Copia del Documenta Nacional de Identidad de la recurrente.

1-B, 1.- Carta Notarial de fecha 18 de setiembre del 2014.

1-C; Acta de Conciliación en el Expediente Nro. 52-03-14.

1-D; Copia de los Registros Públicos que acredita la propiedad de mi poderdante.

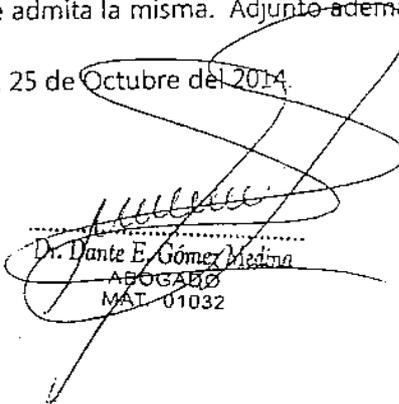
1-E; Poder que por Escritura Pública me ha otorgado mi poderdante señor Arturo Rivera Fuentes, con el cual acredito mi representación legal en este proceso

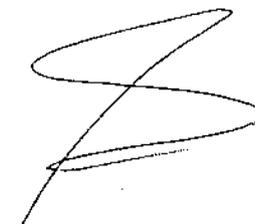
1-F; Adjunto Arancel Judicial por ofrecimiento de medios probatorio, cumpliendo con subsanar la omisión incurrida en mi primer escrito.

POR LO EXPUESTO:

A USTED, ruego tener por subsanada mi escrito de demanda, habiendo cumplido con subsanar las omisiones en que se incurrió en mi primer escrito, por lo que solicito se admita la misma. Adjunto además cédulas de notificación.

Arequipa, 25 de Octubre del 2014.


D. Dante E. Gómez Medina
ABOGADO
MAT. 01032



50
Anexo

ANEXO Nº 4

COLECCIÓN DE INSTRUMENTOS
CENTRO REGISTRARIAL
10 DIC. 2013
RECIBO

Especialista: Dra. Acabana J.
Exp : 7386 - 2014
Cuaderno : Principal
Escrito : 01
Sumilla : Contesto demanda

70
reintegro

SEÑOR JUEZ DEL OCTAVO JUZGADO ESPECIALIZADO
EN LO CIVIL

ELNY PATRICIA HUAMANÍ
GUTIERREZ, debidamente identificada con D.N.I. N°29548210, con
dirección domiciliaria en la Av. España 212 Alto Selva Alegre, Provincia y
Departamento de Arequipa, señalando domicilio procesal en la Av. San
Martín 127 Vallecito del Cercado de Arequipa, en el proceso sobre
Desalojo por Precario seguido por Dante Edilberto Gómez Medina, a Ud.
respetuosamente digo:

1. PETITORIO.

Solicito se tenga por contestada la demanda sobre Desalojo por Precario
seguido por Dante Edilberto Gómez Medina, en los términos que se expone
y en mérito de los fundamentos de hecho y de derecho que a continuación
paso a exponer.

2. RESPECTO DE LOS HECHOS
FORMULADOS POR EL DEMANDANTE.

Es falsa la afirmación que la recurrente no tiene contrato alguno de
arrendamiento, ya que el mismo fue celebrado con la persona de José Oscar
Manrique Fuentes, identificado con DNI N° 29312040, quien figura como
copropietario del bien y acreditó su derecho adicionalmente con la
Certificación Municipal N° 20-2013-MPA/GDU/SGAHC, que es un
Certificado de Posesión.

3. ARGUMENTOS DE DEFENSA:

3.1 La recurrente desconoce los problemas internos de los hermanos del
arrendatario con él, y simplemente celebró un contrato de arrendamiento en
Julio del 2013, al amparo de la norma contenida en el Art. 973 del Código

la
que
req
con
ADMIS
ANEX
Se ad
DIREC
DESTI
DEM
DEM
MATER
JUEZ
EXPED

Civil, en la cual se especifica que cualquiera de los copropietarios puede asumir la administración del bien.

497
pretensión
no

3.2 El demandante obviamente desconoce que en virtud de tal norma, cualquier cuestionamiento deberán hacerlo al arrendatario, puesto que mi contrato fue celebrado de buena fe, e inclusive se prevee su duración hasta que se efectúe la partición del bien.

3.3 Que obviamente no acudí al Centro de Conciliación puesto que la materia a conciliar era la misma del presente proceso, materia a la cual no me siento aludida en absoluto.

4. FUNDAMENTACIÓN JURÍDICA

Amparo mi contestación en lo establecido en los Arts. 442 y siguientes del Código de Procedimientos Civiles, ya que como puede apreciarse la contestación se hace dentro de los términos de Ley

Art. 973 del Código Civil "Cualquiera de los copropietarios puede asumir la administración y emprender los trabajos para la explotación normal del bien, si no está establecida la administración convencional o judicial y mientras no sea solicitada alguna de ellas. En este caso las obligaciones del administrador serán las del administrador judicial. Sus servicios serán retribuidos con una parte de la utilidad, fijada por el juez y observando el trámite de los incidentes"

Art.1667 del Código Civil "Puede dar en arrendamiento el que tenga esta facultad respecto de los bienes que administra."

Art.196 CPC :Salvo disposición legal diferente, la carga de probar corresponde a quien afirma hechos que configuran su pretensión, o a quien los contradice alegando nuevos hechos.

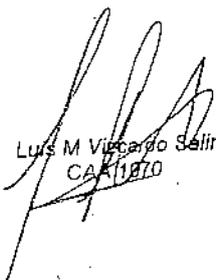
5. ANEXOS

- 1 - A: Copia del documento de identidad del recurrente
- 1 - B: Copia del Contrato de Arrendamiento
- 1 - C: Copia de Certificación Municipal N° 20-2013-MPA/GDU/SGAHC

POR LO EXPUESTO :

A Ud. Señor Juez se tenga por contestada la Demanda en los términos que se expone y en su oportunidad resolver de acuerdo a Ley.

Arequipa, 10 de Diciembre de 2014


Luis M. Viccardo Salinas
CAJALATO



ANEXO Nº5

70
petentes

Especialista: Dra. Acabana J.
Exp : 7386 - 2014
Cuaderno : Principal
Escrito : 01
Sumilla : Contesto demanda

COPIA SUPERIOR DE JUSTICIA
CENTRO DE REGISTRO
18 DIC. 2015
RECIBIDO

SEÑOR JUEZ DEL OCTAVO JUZGADO ESPECIALIZADO
EN LO CIVIL

ELNY PATRICIA HUAMANI
GUTIERREZ, debidamente identificada con D.N.I. N°29548210, con
dirección domiciliaria en la Av. España 212 Alto Selva Alegre, Provincia y
Departamento de Arequipa, señalando domicilio procesal en la Av. San
Martín 127 Vallecito del Cercado de Arequipa, en el proceso sobre
Desalojo por Precario seguido por Dante Edilberto Gómez Medina, a Ud.
respetuosamente digo:

1. PETITORIO.

Solicito se tenga por contestada la demanda sobre Desalojo por Precario
seguido por Dante Edilberto Gómez Medina, en los términos que se expone
y en mérito de los fundamentos de hecho y de derecho que a continuación
paso a exponer.

2. RESPECTO DE LOS HECHOS
FORMULADOS POR EL DEMANDANTE.

Es falsa la afirmación que la recurrente no tiene contrato alguno de
arrendamiento, ya que el mismo fue celebrado con la persona de José Oscar
Manrique Fuentes, identificado con DNI N° 29312040, quien figura como
copropietario del bien y acreditó su derecho adicionalmente con la
Certificación Municipal N° 20-2013-MPA/GDU/SGAHC, que es un
Certificado de Posesión.

3. ARGUMENTOS DE DEFENSA:

3.1 La recurrente desconoce los problemas internos de los hermanos del
arrendatario con él, y simplemente celebró un contrato de arrendamiento en
Julio del 2013, al amparo de la norma contenida en el Art. 973 del Código

la
que
requ
Con
ADMIS
ANEX
Se ad
DIREC
DESTI
DEM
DEM
MATER
JUEZ
EXPED

Testamento a favor de mi poderdante y mis otros dos hermanos llamados Nicolás Germán Rivera Fuentes, y el señor José Oscar Manrique Fuentes, otorgándonos en propiedad el inmueble objeto de la presente demanda, esto referente al cincuenta por ciento que le pertenecía a su señora madre, siendo que el otro cincuenta por ciento le pertenece a mi poderdante como a su hermano Germán Rivera por haberlo recibido de su señor padre. El otro cincuenta por ciento del inmueble objeto de desalojo es de propiedad exclusiva de mi poderdante señor Arturo Rivera Fuentes y de su hermano Germán Rivera Fuentes conforme aparece en forma clara, del certificado literal de dominio que se adjunta a la presente, con la cual acreditamos nuestra calidad de legítimos propietarios. 2) Que, a la fecha no obstante mi poderdante de ser el titular del derecho real de propiedad del inmueble sito en la Calle Bolívar Nro. 409-A del Distrito del Cercado, Provincia y Departamento de Arequipa, inmueble que se encuentra inscrito en la Ficha 00109527, y Partida Nro. 01130569 de Propiedad Inmueble de los Registros Públicos de Arequipa, y el Inmueble objeto de Desalojo tiene un área de 199.00 Mts², el mismo que consta de cinco ambientes consistentes en dos habitaciones largas, dos baños y un patio, no puede ser uso ni disfrute de lo que legalmente le pertenece, por tal razón y teniendo legitimidad para actuar, mediante la presente estoy demandando por ocupación precaria, ya que la demandada no tiene título, ni contrato firmado alguno, con mi poderdante, ni tenemos pendiente de algún acto jurídico, ni tampoco se ha facultado a ninguna persona, ni mucho menos a la demandante para que ocupe dicho inmueble. 3) Que, debemos de hacer presente que hemos tratado de llegar a un buen acuerdo con la demandada, habiéndola citado al Centro de Conciliación y Mediación Integral, invitación a la que no ha concurrido, por lo con dicha actitud, ha demostrado la mala fe con la que viene actuando, conducta que deberá valorarse en el momento oportuno, y que funcione la presunción legal relativa respecto de los hechos. 4) Que, hacemos presente que también se le ha remitido carta notarial, agotando los medios, para recuperar el inmueble de propiedad de mi poderdante, a la que tampoco ha dado contestación. 5) Que, teniendo en consideración que el propietario o alguno de ellos, puede solicitar la restitución de su inmueble, por tener esa condición, precisamente es que lo solicitamos mediante la interposición de la presente demanda, ya que la norma procesal nos otorga esa legitimidad e

150
cent
cuenta

Corte Superior

[Handwritten signature]
Arturo Rivera Fuentes

interés para obrar, lo que pruebo con la carta notarial girada a la ocupante precaria del inmueble materia de demanda, que adjunto como medio probatorio. Y además que se le procedió a citar a la audiencia de conciliación y que se tramito en el Expediente Nro. 52-03-14, tal como fluye del acta certificada que también la ofrecemos como medio probatorio.

15
Acta
v

TERCERO: (Admisión) A fojas cincuenta y uno, mediante Resolución Nro. 02, se resuelve admitir la demanda en la vía del Proceso Sumarísimo y se corre traslado a la parte demandada.

CUARTO: (Contestación) A fojas setenta, contesta la demandada Elny Patricia Huamaní Gutiérrez, alegando lo siguiente: 1) Que, la recurrente desconoce los problemas internos de los hermanos, del arrendamiento con él, y simplemente celebró un contrato de arrendamiento en Julio del 2013, al amparo de la norma contenida en el Art. 973 del Código Civil. 2) Que, en virtud de tal norma cualquier cuestionamiento deberán hacerlo al arrendatario, puesto que mi contrato fue celebrado de buena fe, e inclusive se prevee su duración hasta que se efectuó la partición del bien. 3) Que, obviamente no acudí al Centro de Conciliación puesto que la materia a conciliar era la misma del presente proceso, materia a la cual no se siente aludida en absoluto.

QUINTO: (Saneamiento y Fijación de Puntos Controvertidos) A fojas ochenta y ocho, mediante resolución N° 07 se resuelve declarar la existencia de una relación jurídico procesal válida entre las partes y por Saneado el proceso. Además a fojas ochenta y ocho se fijan los siguientes Puntos Controvertidos: 1) Determinar la calidad o derecho que ostenta el demandante respecto del inmueble ubicado en la Calle Bolívar número 409-A del cercado de Arequipa, provincia y departamento de Arequipa, inscrito en la ficha número 00109527 y partida registral número 01130569; 2) Determinar si la demandada ocupa el bien inmueble descrito en el primer punto controvertido, y el título con el cual ejerce dicha posesión, y si esta es precaria; 3) Determinar si como consecuencia de los anteriores puntos controvertidos, la demandada está obligada a restituir la posesión del inmueble descrito en el primer punto controvertido a favor del demandante. Habiéndose admitido y actuado los medios probatorios; por lo que no existiendo incidencias pendientes de atención, es el estado del proceso el de emitir sentencia; y,

Acta de Conciliación
15/03/2014

CONSIDERANDO:

PRIMERO: PRETENSIÓN: Que, como se desprende de la demanda de fojas diecinueve y siguientes, subsanada a fojas cuarenta y cinco, el actor interpone demanda de desalojo por ocupación precaria, a fin de que se ordene la desocupación y restitución del inmueble sito en la calle Bolívar Nro. 409-A, del Distrito del Cercado, Provincia y Departamento de Arequipa, inmueble que se encuentra inscrito en la Ficha 00109527, y Partida Nro. 01130569 de Propiedad Inmueble de los Registros Públicos de Arequipa, y que tiene un área de 199.00 Mts², el mismo que consta de cinco ambientes consistentes en dos habitaciones largas, dos baños y un patio; desocupación y restitución que deberá de hacer la demandada a su favor; con expresa condena de costos y costas del proceso.

SEGUNDO: PUNTOS CONTROVERTIDOS: A fojas ochenta y ocho se fijan los siguientes Puntos Controvertidos: 1) Determinar la calidad o derecho que ostenta el demandante respecto del inmueble ubicado en la Calle Bolívar número 409-A del cercado de Arequipa, provincia y departamento de Arequipa, inscrito en la ficha número 00109527 y partida registral número 01130569; 2) Determinar si la demandada ocupa el bien inmueble descrito en el primer punto controvertido, y el título con el cual ejerce dicha posesión, y si esta es precaria; 3) Determinar si como consecuencia de los anteriores puntos controvertidos, la demandada está obligada a restituir la posesión del inmueble descrito en el primer punto controvertido a favor del demandante.

TERCERO: MARCO JURÍDICO: (1) Que, siendo materia de autos el desalojo por ocupación precaria, se tiene que la posesión precaria está señalada en el artículo 911° del Código Civil estableciendo que la posesión precaria es la que se ejerce sin título alguno o cuando el que se tenía ha fenecido, igualmente la Corte Suprema de la Republica ha establecido como condiciones de procedencia de una demanda de desalojo por precario que el demandante debe tener la calidad de propietario del bien, según se ha señalado en la

Corte Superior de Justicia de Arequipa

[Firma]
Secretaría Judicial
Octavo Juzgado Especializado Civil

Casación 1498-2000-Lima cuando establece que: ^{15:} *1°...Tercero.- Que, el artículo novecientos once del Código Civil regula la figura jurídica del precario y de su texto se le puede definir como aquel que posee un bien sin título alguno que lo justifique o cuando el que se tenía ha fenecido; Cuarto.- Que, cuando se demanda el desalojo por precario el artículo novecientos once citado debe concordarse con los artículos ciento noventa y seis y quinientos ochenta y seis del Código Procesal Civil, de donde resulta que aquel que demande deberá acreditar su calidad de propietario y aquel que es demandado demostrar tener un título por el cual ejerce la posesión para desvirtuar la demanda...* (2) Que, de lo expuesto se tiene que en el proceso de desalojo por ocupante precario lo que se debate es si la parte demandada no tiene título o el que tenía ha fenecido, es más la Corte Suprema ha resuelto que *"en el proceso de desalojo por ocupación precaria el objeto de la pretensión consiste en determinar si la emplazada no tiene título para ejercer la posesión del bien sub-judice o si el que tiene ha fenecido. La demandada deberá probar, como lo exige el artículo 196 del Código Procesal Civil, que posee el inmueble bajo un título eficaz que dilucide la pretensión demandada"*². (3) Que, conforme al artículo 547° del Código Procesal Civil, en los procesos de desalojo, el Juez Civil resulta competente cuando no exista cuantía, este es el caso del ocupante precario. (4) Que, el artículo 586° del Código Procesal Civil señala quienes pueden demandar en un proceso de desalojo es el caso del propietario, el arrendador, el administrador y todo aquel que, salvo lo dispuesto en el artículo 598°, considere tener derecho a la restitución de un predio, además indica que pueden ser demandados: el arrendatario, el subarrendatario, el precario o cualquier otra persona a quien le es exigible la restitución. (5) Que, sobre el principio de legitimación el artículo 2013° del Código Civil prescribe que el contenido del asiento registral se presume cierto y produce todos sus efectos, mientras no se rectifique por las instancias registrales o se declare su invalidez por el órgano judicial o arbitral mediante resolución o

¹ Casación 1498-2000 LIMA (El Peruano 30/01/2001) extraída de Explorador Jurisprudencial. 2006-2007 - Data de 25,000 jurisprudencias a texto completo de Dialogo con la Jurisprudencia. Gaceta Jurídica. Lima- Perú -2006.

² Cas. N° 2459-2002- La Libertad.

laudo firme. Al respecto se tiene que: ³"En virtud del principio de legitimidad registral los asientos del registro se presumen exactos y veraces produciendo todos sus efectos, cabe indicar que dicho principio es inherente a toda inscripción registral, como puede ser el registro de la propiedad inmueble, el vehicular, el personal entre otros, estableciendo de esta manera una presunción legal de exactitud entre la realidad y lo que publica el registro". (6) Que, sobre el poseedor precario la jurisprudencia además ha señalado: ⁴"La acción de desalojo por poseedor precario requiere dos condiciones copulativas: 1. Que la parte demandante sea la titular del bien cuya desocupación pretende y que la parte emplazada ocupe el bien sin título o cuando título ha fenecido, el título al que se refiere la segunda condición es que él emane de un acto jurídico por el que se otorga al presunto poseedor la propiedad, arrendamiento, usufructo, uso, comodato, superficie y otros." (el resaltado es nuestro). (7) Que, la Sentencia dictada por el Cuarto Pleno Casatorio Civil de la Corte Suprema de Justicia de la República en la Casación N° 2195-2011-UCAYALI ha establecido como doctrina jurisprudencial vinculante lo siguiente: ⁵"1. 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. 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 a ejercer posesión del bien, puesto que el derecho en disputa no será la propiedad sino el derecho a poseer (...)" (El resaltado es nuestro). (8) Que, estando a lo establecido en los artículos 188°, 196° y 197° del TUO del Código Procesal Civil, 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; siendo que la carga de probar corresponde a

³ Casación N° 1803-96.

⁴ Casación número 2646-2006 Lima publicada en El Peruano 04 de abril 2007; Diálogo con la Jurisprudencia número 148, enero 2011, pp 137.

⁵ Cas. N° 2195-2011- Ucayali, El Peruano, 14-08-2013, Pág. 6976.

quien afirma hechos que configuran su pretensión, o a quien los contradice alegando nuevos hechos, salvo disposición legal diferente y que todos los medios probatorios son valorados por el Juez en forma conjunta, utilizando su apreciación razonada; sin embargo, en la resolución sólo serán expresadas las valoraciones esenciales y determinantes que sustentan su decisión.

CUARTO: VALORACIÓN Y ANÁLISIS: Que, a fin de expedir un pronunciamiento válido y congruente, a continuación se procederán a resolver cada uno de los puntos fijados en autos como controvertidos:

Primer Punto Controvertido: Determinar la calidad o derecho que ostenta el demandante respecto del inmueble ubicado en la Calle Bolívar número 409-A del cercado de Arequipa, provincia y departamento de Arequipa, inscrito en la ficha número 00109527 y partida registral número 01130569.

(1) Que, debe tenerse en cuenta que ⁶“La demanda es un acto procesal postulatorio que contiene la pretensión procesal, y aún cuando dicho acto *requiere como requisito de admisibilidad que en el petitorio (objeto de la pretensión) debe comprenderse la determinación clara y concreta de lo que se pide*, ocurre que la demanda (como mero acto de iniciación procesal) y la pretensión procesal (como objeto del proceso) constituyen un todo, que deben ser interpretados en conjunto, ya que ésta última categoría procesal se compone de los siguientes elementos: sujetos (actor y demandado), objeto (petitorio) y causa (fundamentación fáctica y jurídica) de ahí que el juzgador debe examinar la existencia de la pretensión desde el contexto de sus elementos afirmados en la demanda a efecto de fallar congruentemente con ella”. (2) Que, como se desprende la demanda de fojas diecinueve y siguientes, subsanada a fojas cuarenta y cinco, el demandante Arturo Leonardo Rivera Fuentes interpone demanda de desalojo por ocupación precaria, a fin de que se ordene la desocupación y restitución del inmueble sito en la calle Bolívar Nro. 409-A, del Distrito del Cercado, Provincia y Departamento de Arequipa, inmueble que se encuentra inscrito en la Ficha 00109527, y Partida Nro. 01130569 de Propiedad Inmueble de los Registros Públicos de Arequipa, y que tiene un área de 199.00 metros cuadrados, el mismo que consta de cinco

⁶ Cas. N° 379-99- Cono Norte, El Peruano, 28-09-1999, Pág.3608

ambientes consistentes en dos habitaciones largas, dos baños y un patio; desocupación y restitución que deberá de hacer la demandada a su favor. Al respecto el actor señala que por Escritura Pública de fecha 15 de Diciembre del año 1992, otorgada por ante la Notaria Pública del Doctor Cesar Fernández Dávila, doña Octavia Fuentes Ortiz Viuda de Rivera, otorgo Testamento a su favor y de otros dos hermanos llamados Nicolás Germán Rivera Fuentes y José Oscar Manrique Fuentes, otorgándoles en propiedad el inmueble objeto de la presente demanda, esto referente al cincuenta por ciento que le pertenecía a su señora madre, siendo que el otro cincuenta por ciento le pertenece tanto a él como a su hermano Germán Rivera por haberlo recibido de su señor padre. (3) Que, obra en autos -de fojas veintiocho a cuarenta y cuatro- copia certificada de la Partida Registral Número 01130569 (Ficha 00109527) correspondiente al inmueble ubicado en la calle Bolívar Número 407 y 409-A, Arequipa, conforme aparece del asiento B00002 -obranste en copia certificada a fojas cuarenta y cuatro- y que además pertenecería al demandante en copropiedad con Nicolás Germán Rivera Fuentes y José Oscar Manrique Fuentes en mérito al traslado de dominio vía sucesión testamentaria, habiendo adquirido los derechos que sobre dicho inmueble le pertenecían a Octavia Fuentes Ortiz por haber sido declarados sus herederos, según la escritura Pública de fecha 15 de diciembre de 1992, todo lo que se desprende del asiento C00002 de la precitada partida registral, obrante en copia certificada a fojas cuarenta y tres, verificándose así el derecho de propiedad que tiene el demandante respecto del citado inmueble, siendo copropietario del mismo, por lo que la legitimidad para obrar activa estaría claramente determinada, más aún si se tiene en cuenta lo señalado por el precitado artículo 2013° del Código Civil respecto a que el contenido del asiento registral se presume cierto y produce todos sus efectos, mientras no se rectifique por las instancias registrales o se declare su invalidez por el órgano judicial o arbitral mediante resolución o laudo firme. (4) Que, por tanto tal como se desprende de la Copia Certificada de la precitada Partida N° 01130569, en su asiento C00002 -que obra en autos a fojas cuarenta y tres- el derecho de propiedad del demandante sobre el inmueble antes citado se encuentra inscrito en Registros Públicos, siendo copropietario conjuntamente con Nicolás Germán Rivera Fuentes y José Oscar Manrique Fuentes, por lo

que el contenido de dicho asiento registral se presume cierto y produce todos sus efectos; en consecuencia se tiene por acreditado el derecho de propiedad del demandantes, determinándose por tanto su calidad de copropietario respecto del inmueble, materia del proceso, ubicado en la Calle Bolívar número 409-A del cercado de Arequipa, provincia y departamento de Arequipa, inscrito en la ficha número 00109527, partida registral número 01130569, máxime que la misma no ha sido cuestionada por la parte demandada.

Segundo Punto Controvertido: Determinar si la demandada ocupa el bien inmueble descrito en el primer punto controvertido, y el título con el cual ejerce dicha posesión, y si esta es precaria.

(5) Que, respecto a determinar la calidad de ocupante precario de la parte demandada, debemos señalar que es precario quien ocupa un bien sin tener título o cuando el que se tenía ha fenecido, además en un sentido amplio ⁷"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". (6) Que, como se desprende de la contestación de fojas setenta, la demandada alegar que se encuentra en posesión del inmueble porque celebró un contrato de arrendamiento con Jose Oscar Manrique Fuentes, obrando en autos a fojas sesenta y seis, copia legalizada del documento denominado "Contrato de Arrendamiento de Local Comercial" que tiene como fecha 03 de julio del 2013 y cuenta con la certificación de la copia de fecha 21 de octubre del 2013, ante notario Fernando Begazo Delgado, documento del cual se desprende que José Oscar Manrique Fuentes como copropietario y arrendador celebra con la ahora demandada Elny Patricia Huamani Gutierrez como arrendataria, el alquiler del inmueble ubicado en calle Bolivar 409-A, por la merced conductiva mensual de S/250.00 (doscientos cincuenta nuevos soles) teniendo como plazo de duración desde su suscripción hasta que se defina la partición del inmueble, tal como se aprecia de su cláusula segunda; además en su cláusula primera se señala que la posesión del arrendador se acredita con la Certificación Municipal. N° 20-2013-MPA/GDU/SGAHC, obrando en autos -a

⁷ Cas. N° 852-98-Callao, Sala Civil Transitoria de la Corte Suprema, El Peruano del 14/10/98, p. 1905.

fojas sesenta y ocho- copia legalizada de la precitada Certificación Municipal N° 20-2013-MPA/GDU/SGAHC otorgada por el Subgerente de Asentamientos Humanos de la Municipalidad Provincial de Arequipa, de fecha dos de julio del dos mil trece, de la que se desprende que se certifica respecto del predio ubicado en la calle Bolivar No. 407 Int. 1, y 409-A, señalando expresamente que "En cuanto a la conducción de la propiedad de acuerdo a la inspección se ha constatado que en el inmueble, es conducido por Don JOSE OSCAR MANRIQUE FUENTES, (...)". (7) Que, tal como se ha expuesto en el numeral 5 del presente considerando- la precariedad no se determina únicamente por la falta de un título de propiedad o de arrendatario, sino que para ser considerado como poseedor precario debe darse la ausencia absoluta de cualquier circunstancia que justifique el uso y disfrute del bien, lo que no sucedería en el presente caso porque -conforme a lo señalado en el numeral anterior- de los medios probatorios actuados se tiene que la parte demandada tendría la calidad de arrendataria del inmueble sub litis; máxime -tal como se ha expuesto en el numeral 7 del considerando segundo de la presente sentencia- la Corte Suprema de Justicia de la República mediante la Sentencia dictada por el Cuarto Pleno Casatorio Civil en la Casación N° 2195-2011-UCAYALI ha establecido que: ⁸"1. 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 (...)" (el resaltado y subrayado es nuestro), lo cual no habría ocurrido en el presente caso, tratándose el precitado contrato de arrendamiento de un acto jurídico que le autorizaría a la parte demandada a ejercer posesión del bien -como lo señala también el precitado pleno casatorio- todo lo que determina que la parte demandada ocupe el bien inmueble en virtud del precitado título que justifica su posesión y en consecuencia no tiene la calidad de ocupante precaria.

Tercer Punto Controvertido: Determinar si como consecuencia de los anteriores puntos controvertidos, la demandada está obligada a restituir la posesión del inmueble descrito en el primer punto controvertido a favor del demandante.

⁸ Cas. N° 2195-2011- Ucayali, El Peruano, 14-08-2013. Pág. 6976.

Corte Superior de Justicia de Arequipa

Janeith Acabedo
Secretaría Judicial
Octavo Juzgado Especializado Civil

(8) Que, conforme al artículo 196° del Código Procesal Civil, la carga de la prueba corresponde a quien afirma hechos que configuran su pretensión o a quien los contradice alegando nuevos hechos; por lo que -conforme a lo expuesto en los numerales 6 y 7 del presente considerando- se concluye que la parte demandante no ha acreditado en forma fehaciente que la demandada tenga la calidad de ocupante precaria respecto del inmueble, materia del proceso, habiéndose acreditado por el contrario que la parte demandada cuenta con título que le permite el ejercicio de la posesión del inmueble cuyo desalojo se demanda, no teniendo por tanto la precitada calidad de ocupante precaria, todo lo que no crea certeza ni forma convicción a este despacho respecto al derecho de poseer a favor de la parte demandante, por lo que no corresponde disponer que la parte demandada haga restitución de dicho bien a la parte demandante; en consecuencia, de lo actuado en el presente proceso y al no haberse acreditado los hechos afirmados en la demanda y que sustentan la pretensión de desalojo del demandante -de conformidad al artículo 200 del Código Procesal Civil- la demanda debe declararse infundada.

ASG
elab.
amun.
unip

QUINTO: COSTAS Y COSTOS DEL PROCESO: Que, habiendo sido vencida en juicio la parte demandante, procede el pago de costas y costos del proceso, conforme al artículo 412° del Código Procesal Civil. Por todos estos fundamentos, administrando justicia a nombre de la Nación;

RESUELVO: Declarando **INFUNDADA** la demanda de fojas diecinueve y siguientes, subsanada a fojas cuarenta y cinco, interpuesta por **ARTURO LEONARDO RIVERA FUENTES** en contra de **ELNY PATRICIA HUAMANI GUTIERREZ**, sobre Desalojo por ocupación precaria; con costas y costos del proceso a cargo de la parte vencida. Y por esta mi sentencia, así la pronuncio, mando y firmo en la Sala de mi Despacho. Tómesese razón y hágase saber.-

Corte Superior de Justicia de la Nación
Sala de lo Civil y Comercial
Partido de San Martín
Buenos Aires, Argentina

ANEXO N°6



PODER JUDICIAL

**CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE AREQUIPA
SEGUNDA SALA CIVIL**

204
desaprobado
actuado

2014-7386-2SC/BJC/Del Carpio/Acabana/Desalojo

1 de 7

Demandante: Arturo Leonardo Rivera Fuentes
Demandado: Elny Patricia Huamani Gutiérrez
Materia: Desalojo
Juez: Omar del Carpio Medina

CAUSA N° 7386-2014-0-0401-JR-CI-08

SENTENCIA DE VISTA NRO. 526-2016-2SC

RESOLUCION N° 25 (CINCO)

Arequipa, del dos mil dieciséis
Octubre veintisiete.-

VISTOS: En Audiencia Pública, el expediente de la referencia. -----

Es materia de apelación la Sentencia N° 049-2016, del treinta de junio del dos mil dieciséis, de fojas ciento cuarenta y nueve y siguientes, que resuelve declarar infundada la demanda de fojas diecinueve y siguientes, subsanada a fojas cuarenta y cinco, interpuesta por Arturo Leonardo Rivera Fuentes, en contra de Elny Patricia Huamani Gutiérrez, sobre desalojo por ocupación precaria; con costas y costos del proceso a cargo de la parte vencida. -----

El recurso de apelación interpuesto por Arturo Leonardo Rivera Fuentes, de fojas ciento sesenta y ocho y cuatrocientos sesenta y uno, sustenta: Que, la resolución apelada no está debidamente motivada, ya que considera como un acto jurídico válido el contrato de arrendamiento

Corte de Justicia de Arequipa


Srta. Alvarez Urbina
Secretaría



PODER JUDICIAL

**CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE AREQUIPA
SEGUNDA SALA CIVIL**

*205
desalojo
con*

2014-7386-2SC/BJC Del Carpio/Acabana/Desalojo

2 de 7

firmado por uno de los copropietarios. Que, el demandante es co-propietario del inmueble ubicado en la calle Bolívar N° 409-A, cercado-Arequipa, conforme a la ficha N° 00109527 y partida registral N° 01130569. Que, el copropietario José Oscar Manrique Fuentes, celebra con la demandada Patricia Huamani Gutiérrez un contrato de alquiler del inmueble materia de desalojo por la suma de doscientos cincuenta soles (S/. 250.00), hasta que se defina la partición del inmueble. Que la demandada tenía conocimiento de que estaba alquilando el inmueble de un solo copropietario y no de todos. Que, según la inspección realizada se constató que el inmueble es conducido por José Oscar Manrique Fuentes. Que, en la materia del proceso, es indiviso por tanto el arrendamiento es ilegal porque se celebró sin consentimiento de los demás copropietarios conforme al artículo 1669 del Código Civil; y, -----

CONSIDERANDO: -----

Primero.- Antecedentes del caso. -----

1.1. En el caso materia de análisis, tenemos, que con fecha seis de octubre del dos mil catorce, subsana el veinticuatro del mismo mes y año, don Arturo Leonardo Rivera Fuentes, mediante su apoderado, don Dante Edilberto Gómez Medina, interpone demanda de desalojo por ocupación precaria en contra de doña Elny Patricia Huamani Gutiérrez, a fin de que se ordene la desocupación y restitución del inmueble sito en la calle Bolívar N°

Corte Superior de Justicia de Arequipa

Dyss M. Alvarez Urbina
Secretaria
Segunda Sala Civil



PODER JUDICIAL

206
Escritura
m...

**CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE AREQUIPA
SEGUNDA SALA CIVIL**

2014-7386-2SC/8JC/Del Carpio/Acabana/Desalojo

3 de 7

409-A del cercado, provincia y departamento de Arequipa, señalando que es copropietario del bien materia de la demanda y que la demandada lo posee sin tener título alguno que justifique su posesión. Que antes de interponer su demanda, la había invitado a una conciliación y le cursó una carta notarial para agotar extrajudicialmente los medios para recuperar el inmueble de su propiedad y que no obtuvo respuesta alguna de la demandada. -----

1.2. Al contestar la demanda a fojas setenta y siguientes, la demandada, señala que no es precaria porque posee en virtud del contrato de arrendamiento del tres de julio del dos mil trece celebrado con don José Oscar Manrique Fuentes, co-propietario del bien y desconoce los problemas internos de su arrendatario con sus hermanos. Su contrato tiene vigencia hasta que se produzca la partición del bien. Presenta el contrato con firmas legalizadas notarialmente de fojas sesenta y seis y sesenta y siete. -----

1.3. El juez en la recurrida ha considerado que el contrato de arrendamiento presentado por la demandada es un acto jurídico que le autorizaría a ejercer posesión del bien (sic); es decir, considera que dicho contrato de arrendamiento es título que justifica su posesión y por tanto, no tiene la calidad de ocupante precaria. -----

Segundo. - Análisis del caso. -----

Corte de Justicia de Arequipa

M. Alvarez Urbina
Secretaría



PODER JUDICIAL

CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE AREQUIPA SEGUNDA SALA CIVIL

2014-7386-2SC/BJC/Del Causo/Acabana/Desalojo

4 de 7

2.1. Con los documentos de fojas cuarenta y tres y cuarenta y cuatro, queda acreditado sin lugar a dudas y conforme al artículo 2013 del Código Civil¹, que el demandante es co-propietario del bien materia del proceso, junto a Nicolás Germán Rivera Fuentes y José Oscar Manrique Fuentes. Sobre este extremo, no ha existido cuestionamiento alguno de la parte demandada. Al contrario, reconoce tal calidad al firmar el contrato de arrendamiento con solo uno de los co-propietarios y al contestar la demanda. -----

2.2. También ha quedado probado, que la demandada posee el bien en virtud del denominado, "contrato de arrendamiento", celebrado en documento privado con firmas legalizadas de fojas sesenta y seis y sesenta y siete, suscrito por el co-propietario José Oscar Manrique Fuentes. -----

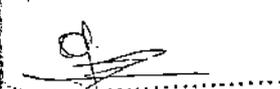
2.3. En el IV Pleno Casatorio Civil², aprobado por las Salas Civiles de la Corte Suprema de Justicia de la República, se ha establecido con carácter vinculante,

2.3. Si en el trámite de un proceso de desalojo, el Juez advierte la invalidez absoluta y evidente del título posesorio, conforme lo prevé el artículo 221° del Código Civil, sólo analizará dicha situación en la parte considerativa de la sentencia -sobre la nulidad manifiesta del negocio jurídico-, y declarará fundada o infundada la demanda únicamente sobre el desalojo, dependiendo de cuál de los títulos presentados por las partes es

¹ Artículo 2013 del Código Civil. Principio de legitimación. "El contenido del asiento registral se presume cierto y produce todos sus efectos, mientras no se rectifique por las instancias registrales o se declare su invalidez por el órgano judicial o arbitral mediante resolución o laudum firme"...

² Casación N° 2195 - 2011-Ucayali

Corte Superior de Justicia de Arequipa


Luis T. Álvarez Urbina
Secretaría
Segunda Sala Civil



PODER JUDICIAL

208
decretos
adivi

**CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE AREQUIPA
SEGUNDA SALA CIVIL**

2014-7366-2SC/BJC/Del Carpio/Acabana/Desalojo

5 de 7

el que adolece de nulidad manifiesta". -----

2.4. Determinación de la materia controvertida. En virtud del pleno casatorio citado en el fundamento anterior, los hechos establecidos, así como la sentencia recurrida y los fundamentos del recurso de apelación, corresponde a la Sala superior, determinar si el denominado contrato de arrendamiento referido en el fundamento 2.2., constituye título que justifica la posesión de la demandada. -----

2.5. Ahora bien, tratándose de bienes que pertenecen por cuotas ideales a dos o más personas, (como es el caso de autos), corresponde a éstas decidir por unanimidad si dichos bienes deben ser o no arrendados, conforme establece el inciso 1° del artículo 971 del Código Civil. Según el artículo 1669 del texto legal citado, el copropietario de un bien indiviso no puede arrendarlo sin consentimiento de los demás partícipes, prescribe además, "...Sin embargo, si lo hace, el arrendamiento es válido si los demás copropietarios lo ratifican expresa o tácitamente". -----

2.6. En este caso, uno de los co-propietarios, don José Oscar Manrique Fuentes, arrendó el bien materia del proceso en forma unilateral y sin que conozcan sus copropietarios y como se aprecia del propio documento privado de fojas sesenta y seis y sesenta y siete, sin contar con el consentimiento, expreso o tácito de los otros co-propietarios, por lo que, dicho contrato de arrendamiento no es válido; en consecuencia, la persona que posee el referido bien a mérito de dicho contrato de

Superior de Justicia de Arequipa

Gladys T. Alvarez Urbina
Secretaria



PODER JUDICIAL

**CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE AREQUIPA
SEGUNDA SALA CIVIL**

2019
decreto
viva

2014-7386-2SC/BJC/Del Carpio/Acabana/Desalojo

6 de 7

arrendamiento inválido, tiene la condición de ocupante precario, porque carece de título que justifique su posesión. -----

2.7. En el sentido indicado en el fundamento anterior, no es correcto lo sostenido por el Juez de primera instancia, en el sentido de que el contrato de arrendamiento suscrito solo por uno de los condóminos es título que justifica la posesión de la demandada; más aún, que en este caso, la demandada sabía plenamente al momento de suscribir el contrato tantas veces referido, que el bien pertenecía a varios co-propietarios y no realizó gestión alguna para que los demás lo ratifiquen expresa o tácitamente. Así lo ha expresado en su contestación de demanda. -----

Tercero.- El pago de las costas y costos del proceso, es de cargo de la parte vencida en el proceso y no es necesario siquiera demandarlo. En este caso, se ha declarado fundada la demanda en todos sus extremos, la demandada no tiene ninguna razón para que se le exonere del pago de dichos conceptos, por lo que conforme al artículo 412 del Código Procesal Civil, debe imponérsele el pago de dichos conceptos. -----

REVOCARON: La Sentencia N° 049-2016, del treinta de junio del dos mil dieciséis, de fojas ciento cuarenta y nueve y siguientes, que declara infundada la demanda de fojas diecinueve y siguientes, subsanada a fojas cuarenta y cinco, interpuesta por Arturo Leonardo Rivera Fuentes, en

Señor de Justicia de Arequipa

T. Alvarez Urbina
Secretaria
Segunda Sala Civil



PODER JUDICIAL

**CONTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE AREQUIPA
SEGUNDA SALA CIVIL**

210
Caceres
dy

2014-7386-26C EJC/Del Causa/Acabana/Desalojo

7 de 7

contra de Elny Patricia Huamani Gutiérrez, sobre desalojo por ocupación precaria; con costas y costos del proceso a cargo de la parte vencida. REFORMANDOLA: DECLARARON: FUNDADA, la demanda de fojas diecinueve y siguientes, subsanada a fojas cuarenta y cinco, interpuesta por Arturo Leonardo Rivera Fuentes, en contra de Elny Patricia Huamani Gutiérrez, sobre desalojo por ocupacion precaria; en consecuencia, ORDENARON: Que consentida o ejecutoriada sea la presente, cumpla la demandada con desocupar y restituir al demandante a favor del demandante, el inmueble ubicado en la calle Bolívar N° 409-A, del cercado-Arequipa, conforme a la ficha N° 00109527 y partida registral N° 01130569, del registro de la propiedad inmueble de los registros públicos de Arequipa, que ha sido objeto de la demanda. Con costas y costos del proceso. En los seguidos por Arturo Leonardo Rivera Fuentes, en contra de Elny Patricia Huamani Gutiérrez, sobre desalojo. Tómese razón y hágase saber. Juez Superior Ponente: Marroquín Mogrovejo.

SS.

Marroquín Mogrovejo
Valencia Dongo Cárdenas
Cervantes López

Devuelto por Relatoría
Hoy: 15. NOV. 2016

Corte Superior de Justicia de Arequipa

Gludys T. Alvarez Urbina
Secretaria
Segunda Sala Civil

ANEXO N°7

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA

CASACIÓN 912-2017
AREQUIPA
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA

SUMILLA: Es de apreciarse que José Oscar Manrique Fuentes no se encuentra dentro de ninguno de los supuestos regulados para adoptar decisiones sobre el bien común, así como del artículo 973 Código Civil, referido a la figura jurídica de la administración de hecho del bien común la cual a su vez en su parte in fine establece que las obligaciones del administrador de hecho serán las del administrador judicial, figura ésta última regulada por el artículo 776 del Código Procesal Civil.

Lima, treinta de octubre
de dos mil diecisiete

LA SALA CIVIL TRANSITORIA DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA: Vista la causa número novecientos doce – dos mil diecisiete; y producida la votación con arreglo a ley, emite la siguiente sentencia: -----

1. MATERIA DEL RECURSO DE CASACIÓN: -----

Se trata del recurso de casación interpuesto por Elny Patricia Huamanj Gutiérrez a fojas doscientos treinta y ocho, contra la sentencia de vista de fojas doscientos cuatro, de fecha veintisiete de octubre de dos mil dieciséis, emitida por la Segunda Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Arequipa, que revoca la sentencia apelada de fojas ciento cuarenta y nueve, de fecha treinta de junio de dos mil dieciséis, que declara infundada la demanda sobre Desalojo por Ocupación Precaria; y reformándola declara fundada la misma; en consecuencia, ordenaron que la demandada cumpla con desocupar y restituir al demandante el inmueble ubicado en la Calle Bolívar número 409-A del Cercado - Arequipa. -----

2. FUNDAMENTOS DEL RECURSO DE CASACIÓN: -----

Por resolución de fecha once de mayo de dos mil diecisiete, corriente a fojas cuarenta y nueve del cuaderno de casación, se ha declarado procedente el recurso de su propósito, por las siguientes causales denunciadas: A) Infracción de los artículos 139 inciso 5 de la Constitución Política del Perú, 12 del Texto Único Ordenado de la Ley Orgánica del Poder Judicial y 122 del Código Procesal Civil, así como el Apartamiento Inmotivado del Cuarto Pleno Casatorio (Casación 2195-2011-Ucayali): se alega que la sentencia de vista contiene una motivación aparente, en tanto en el considerando segundo invoca el IV Pleno Casatorio Civil, referido a la facultad de valorar la invalidez absoluta y evidente del

232

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA

CASACIÓN 912-2017
AREQUIPA
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA

título posesorio para declarar fundada o infundada únicamente sobre el desalojo, habiéndose arrogado una facultad que no le corresponde ejercer y recortando el derecho a la doble instancia que tiene raigambre constitucional, pues estaría privando al justiciable de acceder a una instancia superior para debatir o discutir jurídicamente este argumento. Precisa que no explica la "ratio decidendi" a que lleva a reforma la sentencia del *A quo*, que no es objeto de análisis riguroso. Además, constituye una indebida aplicación del precedente vinculante citado, pues el juez de mérito es quien tiene la facultad de analizar en la parte considerativa la validez del título posesorio, que en este caso se trata de un Contrato de Arrendamiento de bien inmueble, por lo que la Sala al disentir de la posición inferior debió anular la sentencia para que el Juez se pronuncie nuevamente; B) **Infracción del artículo 1669 del Código Civil:** Arguye que no ha existido una adecuada aplicación del artículo en mención, pues la norma sustantiva en su parte *in fine* refiere que: "...el arrendamiento es válido si los demás copropietarios lo ratifican expresa o tácitamente". La aplicación correcta es que habiéndose celebrado el contrato de alquiler entre la casante y uno de los copropietarios con fecha tres de julio de dos mil trece y la demanda se interpuso en octubre del año dos mil catorce, es decir, más de un año de suscrito el contrato, había operado la **ratificación tácita** del demandante copropietario por el transcurso prudencial del tiempo sin haberlo controvertido de acuerdo a ley, al igual que el otro copropietario que no ha demandado. Precisa que, todas las infracciones normativas producidas por la recurrida, afectan el debido proceso y en tal virtud inciden directamente en la decisión contenida en la misma; por lo que solicita se declare la nulidad de la sentencia de vista a fin que expida nueva sentencia acorde a ley. -----

3. **ANTECEDENTES:** -----

Previamente a la absolución de las denuncias formuladas por la recurrente, conviene hacer las siguientes precisiones respecto de lo acontecido en el proceso:

- 3.1 El seis de octubre de dos mil catorce, Arturo Leonardo Rivera Fuentes interpone una demanda contra Elny Patricia Huamani Gutiérrez sobre Desalojo por Ocupación Precaria, a fin que se ordene la desocupación y restitución del inmueble sito en la Calle Bolívar número 409-A, del distrito del Cercado, provincia y departamento de Arequipa, inmueble inscrito en los

28

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA

CASACIÓN 912-2017
AREQUIPA
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA

Registros Públicos de Arequipa y que cuenta con un área de ciento noventa y nueve metros cuadrados (199.00 m²). La desocupación y restitución deberá hacerla la demandada a su favor, por la condición de precaria, ya que en ningún momento la persona de su poderdante ha autorizado que ocupe dicho inmueble, con expresa condena de costos y costas del proceso. -----

Por otro parte, el demandante alega lo siguiente: i) Por Escritura Pública de fecha quince de diciembre de mil novecientos noventa y dos, Octavia Fuentes Ortiz Viuda de Rivera, otorgó, mediante testamento a favor de la demandante y sus otros dos hermanos, el inmueble en propiedad, objeto de la presente demanda, es decir el cincuenta por ciento que le pertenecía al poderdante como a su hermano Nicolás Germán Rivera Fuentes, por haberlo recibido de su señor padre. El otro cincuenta por ciento del inmueble objeto de desalojo es de propiedad exclusiva del demandante Arturo Leonardo Rivera Fuentes y de su hermano Nicolás Germán Rivera Fuentes, conforme aparece en forma clara del certificado literal de dominio que se adjunta a la presente, con la cual – sostiene- acredita la calidad de legítimos propietarios; ii) A la fecha, no obstante, el titular del derecho real de propiedad del inmueble sito en la Calle Bolívar número 409-A del distrito del Cercado, provincia y departamento de Arequipa, no puede hacer uso ni disfrute de lo que legalmente le pertenece; iii) Se ha tratado de llegar a un buen acuerdo con la demandada, habiéndola citado al Centro de Conciliación y Mediación Integral, invitación a la que el denunciado no ha concurrido, por lo que con dicha actitud –alega- ha demostrado la mala fe con la que viene actuando. Por último, ha agotado los medios para recuperar el inmueble de su propiedad. -----

Por otro lado, los fundamentos de la contestación de la parte demandada fueron los siguientes: i) La recurrente desconoce los problemas internos de los hermanos sobre el arrendamiento. Por otro lado –señala- simplemente celebró un Contrato de Arrendamiento en julio de dos mil trece, al amparo de la norma contenida en el artículo 973 del Código Civil; ii) En virtud de tal norma, cualquier cuestionamiento deberá hacerlo al arrendatario, puesto que

CASACIÓN 912-2017
AREQUIPA
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA

su contrato fue celebrado de buena fe, e inclusive se prevé su duración hasta que se efectúe la partición del bien; iii) No acudió al Centro de Conciliación, puesto que la materia a conciliar era la misma del presente proceso, materia a la cual no se siente aludida en absoluto. -----

3.2 El treinta de junio de dos mil dieciséis, la primera instancia judicial resolvió declarar **infundada** la demanda bajo los siguientes argumentos: i) La demandada alega que se encuentra en posesión del inmueble, puesto que celebró un Contrato de Arrendamiento con José Oscar Manrique Fuentes, con copia legalizada del documento denominado "Contrato de Arrendamiento de Local Comercial" que tiene como fecha tres de julio del dos mil trece y cuenta con la certificación de la copia de fecha veintiuno de octubre de dos mil trece, ante notario Fernando Begazo Delgado, documento del cual se desprende que José Oscar Manrique Fuentes es copropietario y arrendador y celebró con la demandada, como arrendataria, el alquiler del inmueble ubicado en Calle Bolívar 409-A por la merced conductiva mensual de doscientos cincuenta soles (S/250.00) teniendo como plazo de duración desde su suscripción hasta que se defina la partición del inmueble. Además, en su cláusula primera, se señala que la posesión del arrendador se acredita con la Certificación Municipal número 20-2013-MPA/GDU/SGAHC, copia legalizada de la precitada Certificación Municipal, otorgada por el Subgerente de Asentamientos Humanos de la Municipalidad Provincial de Arequipa, de la que se desprende se certifica respecto del predio ubicado en la Calle Bolívar número 407 interior 1, y 409-A; ii) De los medios probatorios actuados, se tiene que la parte demandada tendría la calidad de arrendataria del inmueble *sub litis*, lo cual no habría ocurrido en el presente caso, tratándose el precitado contrato de arrendamiento de un acto jurídico que le autorizaría a la parte demandada a ejercer posesión del bien; y iii) La parte demandante no ha acreditado en forma fehaciente que la demandada tenga la calidad de ocupante precaria respecto del inmueble, materia del proceso, habiéndose acreditado, por el contrario, que la parte demandada cuenta con título que le permite el ejercicio de la posesión del inmueble cuyo desalojo se demanda, no teniendo, por tanto, la precitada calidad de ocupante precaria, todo lo que

26

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA

CASACIÓN 912-2017
AREQUIPA
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA

no crea certeza ni forma convicción a este despacho respecto al derecho de poseer a favor de la parte demandante, por lo que no corresponde disponer que la parte demandada haga restitución de dicho bien a la parte demandante. -----

3.3 Apelada la sentencia de primera instancia, se emitió la sentencia de segunda instancia de fecha veintisiete de octubre de dos mil dieciséis, que revoca la sentencia contenida en la Resolución número dieciocho, que falla infundada la demanda, argumentada en lo siguiente: i) Tratándose de bienes como es el caso de cuotas ideales a dos o más personas, corresponde a éstas decidir por unanimidad si dichos bienes deben ser o no arrendados -conforme lo establece el inciso 1 del artículo 971 del Código Civil, según el artículo 1669 del texto legal citado- el copropietario de un bien indiviso no puede arrendarlo sin consentimiento de los demás partícipes. En este caso, uno de los copropietarios, José Oscar Manrique Fuentes, arrendó el bien de forma unilateral y sin que conozcan sus copropietarios y -como se aprecia del propio documento privado- sin contar con el consentimiento, expreso o tácito de los otros copropietarios, por lo que, dicho Contrato de Arrendamiento no es válido. En consecuencia, la persona que posee el referido bien a mérito de dicho Contrato de Arrendamiento inválido, tiene la condición de ocupante precario, porque carece de título que justifique su posesión; ii) Por lo tanto, no es correcto lo sostenido por el Juez de primera instancia que el Contrato de Arrendamiento suscrito solo por uno de los condóminos es título que justifica la posesión de la demandada; más aún, la demandada sabía plenamente, al momento de suscribir el contrato referido, que el bien pertenecía a varios copropietarios y no realizó gestión alguna para que los demás lo ratifique expresa o tácitamente - como lo ha expresado en su contestación de demanda. -----

4. FUNDAMENTOS DE ESTA SALA SUPREMA: -----

PRIMERO.- Que, para los efectos del caso, el recurso de casación es un medio de impugnación extraordinario que procede contra las decisiones finales emitidas por la Corte Superior en los casos previstos en la Ley. Este tipo de

9

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA

CASACIÓN 912-2017
AREQUIPA
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA

reclamación solo puede versar sobre los aspectos de la sentencia de instancia relativos al Derecho aplicado a los hechos establecidos, así como el incumplimiento de las garantías del debido proceso o infracción de las formas esenciales para la validez de los actos procesales. En efecto, se trata de una revisión del Derecho aplicado donde la apreciación probatoria queda excluida¹. ----

SEGUNDO.- Que, previamente al análisis de la causal denunciada consistente en la contravención de los artículos 139 inciso 5 de la Constitución Política del Perú, 12 del Texto Único Ordenado de la Ley Orgánica del Poder Judicial y 122 del Código Procesal Civil, así como el Apartamiento Inmotivado del IV Pleno Casatorio Civil, referidos al debido proceso y la motivación de las sentencias, es necesario precisar que el debido proceso tiene por función asegurar los derechos fundamentales consagrados en la Constitución Política del Perú, dando a toda persona la posibilidad de recurrir a la justicia para obtener la tutela jurisdiccional de sus derechos, a través de un procedimiento legal en el que se dé la oportunidad razonable y suficiente de ser oído, ejercer el derecho de defensa, de producir prueba y obtener una sentencia debidamente motivada que decida la causa dentro del plazo preestablecido en la ley procesal. -----

TERCERO.- Que, examinada la sentencia expedida por la Sala de Mérito es de advertirse que ésta se encuentra debidamente motivada, se aprecia de autos que se ha empleado en forma suficiente los fundamentos que le han servido de base para revocar la apelada y reformándola declararla fundada. -----

CUARTO.- Que, respecto a la aplicación incorrecta del IV Pleno Casatorio, no se advierte por parte de este Colegiado Supremo la infracción denunciada en tanto que la Sentencia de Vista hace un análisis del Considerando 5.3 del Pleno Casatorio Civil (Casación 2195-2011 – Ucayali) referido a que en el trámite de un proceso de desalojo el juez puede advertir la invalidez absoluta y evidente, asimismo, podrá analizar ello en su parte considerativa de la sentencia y declarar fundada o infundada la demanda; en consecuencia, existe la facultad para dicho

¹ Sánchez- Palacios P (2009). El recurso de casación civil. Editorial Jurista Editores. Pág. 32.

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

**CASACIÓN 912-2017
AREQUIPA
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

análisis por parte de la instancia de mérito; no apreciándose una aplicación incorrecta del pleno casatorio en cuestión. -----

QUINTO.- Que, de igual modo deviene en desestimable la infracción normativa del artículo 1669 del Código Civil, en cuanto señala la recurrente que no se ha tomado en cuenta que el Contrato de Arrendamiento sub materia habría sido convalidado de manera tácita por los copropietarios; siendo necesario precisar por parte de este Colegiado Supremo, que si bien la norma en comento posibilita la ratificación, no es menos cierto que la misma debe concordarse con los artículos 971 del Código Civil, referido a los supuestos para adoptar decisiones sobre el bien común y el artículo 973 del mismo cuerpo legal referido a la figura jurídica de la administración de hecho del bien común la cual a su vez en su parte *in fine* establece que las obligaciones del administrador de hecho serán las del administrador judicial, figura ésta última regulada por el artículo 776 del Código Procesal Civil. -----

SEXTO.- Que estando a las normas precedentemente mencionadas, es de apreciarse que José Oscar Manrique Fuentes no se encuentra dentro de ninguno de los supuestos regulados por las normas en comento, siendo ello así arrendó el bien de manera unilateral sin consentimiento expreso o tácito por parte de los demás copropietarios, por lo que dicho contrato de alquiler tal y conforme lo ha establecido la Sala de Vista no constituye un título que justifique la posesión de la parte demandada. -----

5. DECISIÓN: -----

Estando a las consideraciones expuestas y de conformidad con los artículos 12 del Texto Único Ordenado de la Ley Orgánica del Poder Judicial y 397 del Código Procesal Civil, declararon: **INFUNDADO** el recurso de casación interpuesto por Elny Patricia Huamaní Gutiérrez a fojas doscientos treinta y ocho; en consecuencia, **NO CASARON** la sentencia de vista de fojas doscientos cuatro, de fecha veintisiete de octubre de dos mil dieciséis, emitida por la Segunda Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Arequipa; **DISPUSIERON** la publicación de la presente resolución en el Diario Oficial "El Peruano", bajo responsabilidad; en los