



**UNIVERSIDAD ALAS PERUANAS
FACULTAD DE DERECHO Y CIENCIA POLITICA
ESCUELA PROFESIONAL DE DERECHO**

TEMA EN DERECHO CIVIL:

“DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA”

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

**PRESENTADO POR
BACHILLER HIDALIT PAMELA LOAYZA TTITO**
<https://orcid.org/0000-0002-0864-8675>

ASESORES

DR. LUIS WIGBERTO FERNANDEZ TORRES
<https://orcid.org/0000-0002-2742-9777>

LIMA, PERÚ

2022

ÍNDICE

ÍNDICE	2
I. Carátula	4
II. Tema y Título.....	4
III. Fundamentación.....	4
IV. Objetivos	5
V. Indicadores de logro de los objetivos.....	6
VI. Descripción del contenido.....	7
CAPÍTULO I: Derecho Civil.....	8
A. HECHOS DE FONDO.....	8
1. IDENTIFICACIÓN DE HECHOS RELEVANTES	8
1.1. Demanda.....	8
1.2. Contestación de la demanda.....	11
1.3. Concordancia y contradicciones entre los hechos afirmados del demandante y los codemandados	13
1.4. Órganos jurisdiccionales	14
1.4.1. Sentencia de Primera Instancia.....	14
1.4.2. Sentencia de la Sala Superior – Segunda Instancia	15
1.4.3. Sentencia de la Corte Suprema – Casación	17
2. Problemas	18
2.1. Problema Principal o Eje	18
2.2. Problemas Secundarios	18
3. ELEMENTOS JURIDICOS NECESARIOS PARA EL ESTUDIO DEL ..	18
CASO	18
3.1. Normas legales.....	18
3.2. Doctrina.....	20
3.3. Jurisprudencia	25
4. DISCUSIÓN.....	27
5. CONCLUSIONES.....	30
B. HECHOS DE FORMA	32
1. IDENTIFICACIÓN DE HECHOS RELEVANTES (secuencia del proceso).....	32
1.1. Etapa Postulatoria.....	32
1.1.1. Resolución N.º 01-2015 de fecha 09 de marzo del 2015	32

1.1.2.	Resolución N.º 02-2015 de fecha 23 de marzo del 2015	32
1.1.3.	Resolución N.º 03-2015 de fecha 8 de mayo del 2015 (Auto admisorio)	32
1.1.4.	Resolución N.º 04-2015 de fecha 3 de julio del 2015	32
1.2.	Etapa Probatoria.....	33
1.2.1.	Resolución N.º 07-2015 de fecha 19 de agosto del 2015 (Auto de Saneamiento Probatorio).....	33
1.2.2.	Resolución N.º 08-2015 de fecha 1 de septiembre del 2015....	33
1.3.	Etapa Decisoria	33
1.3.1.	Resolución N.º 09-2015 de fecha 15 de septiembre del 2015 (Sentencia de primera instancia).....	33
1.4.	Etapa Impugnatoria.....	34
1.4.1.	Resolución N.º 10-2015 de fecha 15 de octubre del 2015.....	34
1.4.2.	Resolución N.º 12-2015 de fecha 6 de mayo del 2016	34
1.4.3.	Resolución N.º 15-2015 de fecha 21 de julio del 2016	34
1.4.4.	Casación.....	34
2.	PROBLEMAS.....	34
2.1.	Problema Principal o Eje	34
2.2.	Problemas Secundarios	34
3.	ELEMENTOS JURIDICOS NECESARIOS PARA EL ESTUDIO DEL CASO.....	35
3.1.	Normas legales.....	35
3.2.	Doctrina.....	36
3.3.	Jurisprudencia	40
4.	DISCUSIÓN.....	43
5.	CONCLUSIONES.....	46
VII.	CRONOGRAMA DE ACTIVIDADES	
VIII.	REFERENCIAS BIBLIOGRAFICAS.....	48
<u>IX.</u>	ANEXOS.....	50

I. Carátula

II. Tema y Título

Expediente N.º: 0019-2015-0-0904-JR-CI-02

Demandante: Carlos Absalón Velásquez Santillán representado por su esposa la Sra. Esther Domitila Díaz Rebaza

Demandado: Jesús Víctor Velásquez Santillán

Juzgado: Tercer Juzgado Civil Permanente de San Martín de Porres.

Vía Procedimental: Sumarísimo

Materia: Demanda en materia de desalojo por ocupación precaria

III. Fundamentación

En el ordenamiento jurídico nacional se considera requisitos para una demanda de desalojo por ocupación precaria primero al requisito del actor de acreditar su derecho a la restitución de su bien; segundo, la inexistencia de algún vínculo contractual entre la partes; tercero, la existencia de cualquier circunstancia que justifique el uso y disfrute y cuarto, que la posesión sea ilegítima (La Ley, 2017).

El derecho civil no reconoce al ocupante precario porque le permite a quien tiene derecho legítimo sobre el bien iniciar un proceso judicial para desalojar al ocupante precario de un inmueble de su propiedad (Reynaldi, 2020).

El presente proceso en materia de desalojo por ocupación precaria las partes involucradas son hermanos y el principal problema es el respeto de la voluntad testamentaria de los causantes.

Desde un inicio la sucesión testamentaria se relaciona con la propiedad, familia y la religión; puesto que, los bienes del padre pasan a sus herederos como forma de continuar el culto (J. Coca, 2020).

En la misma línea, Cabanellas define al testamento como aquel documento que contiene la última declaración de la voluntad de una persona con relación a sus bienes y otras distintas cuestiones (Pasión por el Derecho, 2022).

Aunado a ello, a Voluntad testamentaria, es la potestad que tiene el testador sobre sus bienes, tiene la libertad para disponer sus bienes mediante el testamento, asimismo, es la declaración última de

voluntad, para cuando el otorgante haya fallecido. El testamento es un acto jurídico personalísimo, unilateral, revocable y solemne para que una persona después de su muerte, pueda disponer todos sus bienes (S. Coca, 2021).

En la doctrina brasileña el testamento se debe realiza por el testador de forma personal, sin alguna interferencia de otro agente (J. Coca, 2020).

Asimismo, respecto a la partición testamentaria la doctrina italiana señala que constituye el derecho de los sujetos respecto a una cuota de la masa hereditaria o de los bienes comunes (J. Coca, 2021a).

Es decir que cada heredero tiene derechos respecto a una cuota ideal de la masa testamentaria; así lo establece el **Artículo 844°** pues cuando hay más de un heredero, cada heredero es copropietario de los bienes que son parte de la masa hereditaria, en proporción a su cuota hereditaria (Código Civil Peruano, 1936).

IV. Objetivos

4.1. Objetivos sobre los hechos de fondo

4.1.1. Objetivo General

Determinar si la existencia de copropiedad registral influye en la procedencia del proceso desalojo por ocupación precaria.

4.1.2. Objetivos Específicos

Describir los requisitos que la ley establece para iniciar el proceso de desalojo por ocupación precaria.

Establecer si la falta de independización de la masa hereditaria impide ejercer el derecho de propiedad transferido por vía testamento.

Determinar si la triple identidad del proceso se relaciona con la excepción de cosa juzgada

4.2. Objetivos de los hechos de forma

4.2.1. Objetivo General

Determinar si en el proceso se vulneró el derecho a la tutela jurisdiccional efectiva y el debido proceso del demandante.

4.2.2. Objetivos Específicos

Determinar si la demanda cumple con los requisitos de admisibilidad y procedencia.

Establecer si se absolvió la excepción de cosa juzgada en el proceso.

Determinar si el recurso de casación presentado en el presente proceso cumple con los requisitos de admisibilidad y procedencia.

V. Indicadores de logro de los objetivos

Principio de Debido Proceso	Principio de Legalidad	Principio de motivación de las resoluciones judiciales
Respeto de los principios generales del derecho	Requisitos que la ley establece para iniciar el proceso de desalojo por ocupación precaria	Fundamentación jurídica
Derecho a la tutela jurisdiccional efectiva	Sujetos activos en el proceso de desalojo	Congruencia entre lo pedido y lo resuelto
Derecho a la eficacia de lo decidido	Presupuestos de la ocupación precaria	
Requisitos de admisibilidad y procedencia de la demanda		
Requisitos de admisibilidad y procedencia de la casación		

VI. Descripción del contenido



FACULTAD DE DERECHO Y CIENCIAS POLÍTICAS ESCUELA PROFESIONAL DE DERECHO

INFORME

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

De : **Dr. LUIS WIGBERTO FERNANDEZ TORRES**
Asesor

Asunto : **Informe final de Trabajo de Suficiencia Profesional**

Bachiller : **HIDALIT PAMELA LOAYZA TIITO**

Fecha : **10 de octubre de 2022**

Tengo el agrado de dirigirme a usted, para hacer de su conocimiento el presente informe final de trabajo Profesional del presente Curso de Titulación, habiendo el bachiller desarrollado correctamente dicho trabajo académico, tanto en la parte Temática y Metodológico, por consiguiente, tiene la condición de **APROBADO con NOTA: 16** y se encuentra apto para solicitar día y hora para ser sustentado ante un jurado calificado.

Atentamente,

Dr. Luis Wigberto Fernández Torres
Asesor

CAPÍTULO I: Derecho Civil

A. HECHOS DE FONDO

1. IDENTIFICACIÓN DE HECHOS RELEVANTES

1.1. Demanda

PETITORIO

La demanda presentada por parte Carlos Absalón Velásquez Santillán representado debidamente por su esposa la Sra. Esther Domitila Díaz Rebaza dirigida en contra de Jesús Víctor Velásquez Santillán tiene el fin de que **cumpla con entregar el departamento dúplex** que se encuentra en el segundo y tercer piso del edificio ubicado en el Jr. Ancash 3834, Urbanización Perú del Distrito de San Martín de Porres. El mismo que es propiedad del demandante, y que el demandado viene conduciendo en calidad de ocupante precario, ya que no cuenta con título alguno que le conceda dicho derecho y que si lo tendría, habría fenecido.

El **monto del petitorio** asciende a **S/ 50,000.00** (cincuenta mil soles), considerando que no existe merced conductiva alguna y que en entonces no fue formalizado el saneamiento de titulación, por lo que se fijó como valor arancelario del inmueble materia del desalojo, dicho monto dinerario.

FUNDAMENTO DE HECHO:

a. Derecho de propiedad

Los padres del demandante, quienes fueran Héctor Velásquez Díaz y Rosa Santillán Acosta, fueron los propietarios del inmueble referenciado anteriormente, donde se evidencia el levantamiento de una edificación de cuatro pisos y de una puerta de rejas metálicas de acceso de ingreso en común ubicada en la parte derecha de adelante del inmueble.

Respecto al inmueble sub litis, se encuentra conformada en el primer piso por un local comercial, en el segundo y tercer piso por un departamento dúplex, cuya propiedad viene a ser de la demandante, por lo que se pretende su desalojo con la demanda interpuesta.

El título de propiedad se encuentra inscrito en partida de N.º PO1159294 del Registro predial Urbano de Lima, incorporado en

registros de la Propiedad Inmueble de Lima, donde figura el inmueble en forma de terreno. Y que en fechas 30 de enero del 2003 y 03 de enero del 2012, los padres del demandante, el Sr. Héctor Velásquez Díaz y Rosa Santillán Acosta, fallecieron respectivamente, con lo cual se dio paso a la cesión de herencia, al estar darse por cumplido su última voluntad inscrita en la partida 11435450 del Registro de Testamento de Lima.

De la declaración de última voluntad de ambos causantes, en la cláusula segunda se estableció lo siguiente:

“Declaro que, en unión con mi esposa, ya nombrada, hemos adquirido durante el régimen matrimonial, los bienes inmuebles siguientes:

A.-Casa de cuatro pisos ubicada en la parte delantera del predio, y dos ubicados en la parte posterior, situadas en el jirón Ancash 3834, San Martín de Porres, Provincia y Departamento de Lima, a la cual la conforman los conjuntos habitacionales siguientes:

(...)

3.- Un departamento dúplex que consta de un comedor, una sala, una cocina, tres habitaciones, un baño personal y un baño de visita.

Y que, según la tercera cláusula, se hace la institución del demandante, CARLOS ABSALÓN, como heredero del departamento tipo dúplex.

Quedando demostrado que es el propietario de la sección inmobiliaria descrita en el petitorio y en las cláusulas testamentarias, sobre la cual se pretende el desalojo.

b. Uso indebido del inmueble que califica al demandado como OCUPANTE PRECARIO

El demandado Jesús Víctor Velásquez Santillán, quien aprovechando que vivía en parte del inmueble, desde la muerte del causante, ha ocupado la totalidad de la edificación, incluido el departamento dúplex, materia de desalojo, y demás ambientes, cuando lo correspondiente es tan solo el minidepartamento que los causantes dejaron a medio construir. Todas las secciones de la edificación las destinó a fines industriales incluso llegando al extremo de efectuar algunas

modificaciones estructurales, a lo cual se suma el que **no ha efectuado obra alguna de reparación o de mantenimiento, ni de conservación.**

Agregado a ello **nunca**, hasta la fecha, pagó suma alguna por concepto de merced conductiva y han fenecido los títulos si en algún momento hubiere tenido autorización, así como las inscripciones de las ampliaciones de los testamentos brindados por los causantes, por tanto, se constituye como ocupante precario.

c. Gestiones realizadas para alcanzar la entrega

Tras el fallecimiento de la Sra. Rosa Santillán Acosta, madre de los herederos, se realizó reuniones de negociación entre los hermanos restantes y el demandado, habiendo llegado a acuerdos, como el de brindarle el plazo de dos meses para que desocupe y entregue a cada uno, lo que nos pertenece y de otra parte, considerando el parentesco, aceptaron que la entrega se realice en el estado en que se encuentran, sin efectuar las reparaciones que como usuario estaba obligado a realizar; por tanto, quedó liberado de dicha obligación, siempre y cuando todos los acuerdos tomados con el fin de asegurar su cumplimiento, se formalicen en vía de conciliación extrajudicial. Ante la negativa del demandado en asistir al centro de Conciliación Extrajudicial Belén01, de fecha 04 de junio del 2012, el demandante vio por conveniente **REVOCAR** las condonaciones efectuadas, así formular requerimientos de entrega, dejando establecido que se encuentra en calidad de ocupante precario, y para ello, se cursó carta notarial, brindándole un plazo de entrega, que tampoco fue respetado.

d. Conclusiones

A raíz de los fundamentos de hecho, se demuestra que el propietario del inmueble adjudicado por los causantes, es el demandante. Que el demandado se encuentra en uso y disfrute del total del departamento, sin tener título alguno y si lo tuvo, feneció, por tanto, es ocupante precario.

Fundamentos jurídicos

a. Constitución política

Derecho de toda persona a contratar libremente, con sometimiento a la ley y respeto al orden público y así acceder a la propiedad del inmueble, reconocido por el Artículo 2, inciso 14, relacionado con el inciso 16.

b. Código civil

Es ocupante precario el que conduce un inmueble sin que medie título alguno o también en el supuesto negado que pudiera haber tenido y este ha fenecido, contenido en el Artículo 911.

Define el derecho de propiedad como aquella potestad jurídica que otorga a su titular el uso, disfrute, disposición y reivindicación de un bien. Aplicable al presente caso, debido que se dio la acreditación de la propiedad del bien materia del desalojo y que viene siendo ocupado por el demandado sin ostentar título, por lo tanto, obstruye el uso y el disfrute de lo que le corresponde al demandante, según el Artículo 923.

c. Código procesal civil

Artículo 546, inciso 4, que precisa la vía del proceso de desalojo.

Artículo 547, que establece una competencia jurisdiccional en casos de desalojo por ocupación precaria.

Artículo 585 y posteriores, que norman todo el proceso de desalojo.

1.2. Contestación de la demanda

Se formuló la excepción de cosa juzgada y se dio contestación a la demanda por parte del Sr. Jesús Víctor Velásquez Santillán, quien fuese el demandado en la pretensión de desalojo interpuesta por Carlos Absalón Velásquez Santillán, representado por su esposa debidamente la Sra. Esther Domitila Díaz Rebaza.

Asimismo, se solicitó declarar fundada la excepción de cosa juzgada, se dé la orden de anular lo actuado y se concluya el proceso.

Fundamentos de Hecho

Ante el tercer Juzgado Mixto del Módulo de Justicia de Condevilla donde se llevó.

El proceso de desalojo por ocupante precario, se llevó ante el Tercer Juzgado Mixto del Módulo de Justicia de Condevilla, dicho proceso está

signado con el N°00744-2012-0-0904-JM-CI-03, interpuesta entre otros demandantes, incluido por el Sr. Absalón Velásquez Santillán quien fue representado debidamente por su esposa la Sra. Esther Domitila Díaz Rebaza. Posteriormente, la misma sala declaró improcedente la demanda; puesto que, se efectuaría una triple identidad entre dicho proceso y el N°00109-2015-0-0904-JR-CI-02.

- a. Se aceptó lo expuesto por los demandantes, en el extremo que indica que el inmueble en litigio, fue propiedad de los causantes y el dominio se encuentra inscrito en la partida registral N.º P01159294. De igual forma, se aceptó que existe un testamento otorgado por los padres.
- b. Es falso que el recurrente haga uso indebido del inmueble y que lo califican como ocupante precario.
- c. Es falso que lo dispuesto en el fundamento tercero, sobre las gestiones realizadas para alcanzar la entrega de que refieren, les pertenece.
- d. Se aceptó que se declaró improcedente la Demanda de Desalojo por causal de ocupación precaria.

Es falso que el recurrente ocupe de forma precaria el inmueble en litigio; puesto que, es parte de la masa hereditaria y la última no es la única propiedad dejada por los causantes que al fallecer los padres los derechos, obligaciones y bienes que constituyen la herencia se transmiten a sus sucesores y el demandado es uno de ellos.

Posteriormente refirió que Albacea es el Sr. Víctor Manuel Sánchez Bosetta y le corresponde ejercer sus obligaciones cobrando la totalidad de los bienes que conforman la masa hereditaria. Asimismo, refirió que en tanto el albacea no ejercite sus obligaciones o sea removido judicialmente la totalidad de la herencia tiene condición de copropiedad indivisa y estará sujeta a inventario final. En tanto, ello no ocurra las partes se constituyen en copropietarios de partes ideales de la herencia, donde se incluye el inmueble en litigio.

Finalmente, el demandado refiere que es de su copropiedad.

Fundamento jurídico

Según el numeral 5 del Artículo 451 del Código Procesal Civil, permite la excepción de la cosa juzgada y en relación del Artículo 451, sobre la triple identidad de procesos.

Se solicitó INFUNDADA LA DEMANDA en su oportunidad exponiendo lo siguiente:

Según el Artículo 911 del Código Civil, y en interpretación contrario sensu, menciona que la posesión precaria es la que se ejerce sin título alguno. Lo que ocurre en el caso del recurrente; pues conforme a lo señalado anteriormente, tendría la condición de copropietarios del inmueble sub-litis.

Se citó los Artículos 660 de C.C., que hace referencia a la transmisión de la masa hereditaria y en favor a los sucesores; Artículo 969 de C.C., señala la existencia de copropiedad, cuando un bien pertenece por cuotas ideales a dos o más personas; de Artículo 787 del C.C., donde se señala las obligaciones del Albacea o executor testamentario de la voluntad de los testadores

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

a. Concordancias

Tanto en la demanda, como en la contestación, se afirmó que los causantes Héctor Velásquez Díaz y Rosa Santillán Acosta, quienes fuesen los padres de ambos y de otros cuatro hermanos, dejaron como sus sucesores a sus seis hijos, haciendo una repartición testamento, siendo asignado para el demandante el departamento tipo dúplex que abarca el segundo y tercer piso de la parte delantera del inmueble; y al demandado, el 50% del fundo “San Francisco” y el minidepartamento ubicado en el cuarto piso de la parte delantera del inmueble materia de litis.

b. Contradicciones

Si bien es cierto que, en la demanda se establece que el Sr. Jesús Víctor Velásquez Santillán, vendría a ser ocupante precario, puesto que a la

muerte de la causante no se retiró del inmueble, por lo que los otros herederos no pudieron tomar posesión de lo que les corresponde según testamento; y en la contestación, el demandante refirió que este no vendría a ser ocupante precario, por lo que vendría a ser copropietario del inmueble, en razón que el Albacea nombrado por los causantes, no ejerció su obligación de repartición de los bienes de los testadores, por lo que los bienes que constituyen la herencia, son de copropiedad indivisa de todos los herederos hasta que esté sujeta a inventario final. En tanto, ello no ocurra las partes se constituyen en copropietarios de partes ideales de la herencia, donde se incluye el inmueble en litigio.

1.4. Órganos jurisdiccionales

1.4.1. Sentencia de Primera Instancia

1.4.1.1. Hechos tomados en cuenta por el Juez Civil.

Primero, de acuerdo a la Copia de partida registral N.º P01153376 los titulares registrales del predio ubicado en el Asentamiento Humano Urbanización Perú Mz. 33. Lote 31, zona 7 del distrito de San Martín de Porres son Héctor Velázquez Días y Rosa Santillán Acosta de Velázquez; en dicho predio se encuentra el departamento dúplex materia de litis.

Segundo, consta que en los testamentos que dejaron Héctor Velázquez Días y Rosa Santillán Acosta de Velázquez a sus siete hijos; Lucrecia Hilda, Carmen Raquel, Carlos Absalón, Víctor Jesús, Juana Hirma, Héctor Humberto y María Elena; que el inmueble de litis, departamento dúplex que ocupa tanto el segundo y tercer piso del predio ubicado en el Asentamiento Humano Urbanización Perú Mz 33. Lote 31, zona 7 del distrito de San Martín de Porres se adjudica a Carlos Absalón Velázquez Santillán.

Tercero, consta que en los testamentos que dejaron Héctor Velázquez Días y Rosa Santillán Acosta de Velázquez que le adjudicaron al demandado Víctor Jesús Velázquez Santillán el 50% del fundo "San Francisco" y el

minidepartamento que se encuentra en el cuarto piso del predio ubicado en el Asentamiento Humano Urbanización Perú Mz 33. Lote 31, zona 7 del distrito de San Martín de Porres.

Cuarto, se tomó en consideración que el demandante cumplió con la participación a conciliar; por tanto, consta el Acta de conciliación N.º 155-2012 donde se invitó a conciliar a Lucrecia Hilda Velázquez Santillán, Carmen Raquel Velázquez Santillán, Carlos Absalón Velázquez Santillán y Jesús Víctor Velázquez Santillán; con el propósito de que Jesús Víctor Velázquez Santillán desocupe el inmueble ubicado en el Jr. Áncash N.º 3834. Sin embargo, no se ha llegado a un acuerdo entre las partes.

Quinto, el demandado refiere que el albacea no ha cumplido con sus obligaciones de la masa hereditaria y que al igual que el accionante también es coheredero de sus padres; por lo que, todos serían copropietarios en cuotas ideales de la masa hereditaria.

1.4.1.2. Hechos no tomados en cuenta por el Juez Civil

Primero, no se toma en consideración que la masa hereditaria que dejaron los esposos Héctor Velázquez Días y Rosa Santillán Acosta de Velázquez a sus siete hijos se encuentra indivisa; puesto que no existen específicos derechos registrales sobre el área o espacio físico determinado del bien.

Segundo, no se considera que la copropiedad del demandante; puesto que, respecto a la masa hereditaria su derecho recae sobre la totalidad del predio que se encuentra en el Asentamiento Humano Urbanización Perú Mz 33. Lote 31, zona 7 del distrito de San Martín de Porres.

1.4.2. Sentencia de la Sala Superior – Segunda Instancia

1.4.2.1. Hechos tomados en cuenta por la Sala Civil.

Primero, en la sentencia que fue expedida en Resolución N.º 9 del 15 de septiembre del 2015 se ordenó al demandado

Jesús Víctor Velázquez Santillán desocupar y restituir al demandante el departamento dúplex que se encuentra en el segundo y tercer del predio ubicado en el Asentamiento Humano Urbanización Perú Mz 33. Lote 31, zona 7 del distrito de San Martín de Porres.

Segundo, que el proceso de desalojo tiene por propósito la restitución de la posesión de un bien al legitimado o propietario para ello.

Tercero, que la posesión precaria cuando se tiene un título y ha fenecido o cuando se ejerce sin título alguno; asimismo, la precariedad del uso de bienes no se determina sólo por la carencia de un título que justifique la posesión; por el contrario, debe existir ausencia absoluta de alguna circunstancia que posibilite advertir la legitimidad de la posesión que tiene el ocupante.

Cuarto, que luego de una revisión, el demandante Carlos Absalón Velázquez Santillán no tiene título alguno o si lo tenía a la fecha ha fenecido el título que le conceda el derecho de conducción respecto al inmueble litigioso.

Quinto, que en los testamentos de Héctor Velázquez Días y Rosa Santillán Acosta de Velázquez, los cuales están inscritos en SUNARP no se ha cumplido con inscribir la declaratoria de fábrica e independización de unidades.

Sexto, no se establece que la totalidad de la masa hereditaria haya sido independizada; puesto que, no se ha identificado plenamente al existir copropiedad registral de Héctor Velázquez Días y Rosa Santillán Acosta de Velázquez de respecto a la totalidad del predio donde se encuentra el inmueble litigioso y en consecuencia del testamento los siete hijos de la pareja mencionada anteriormente son copropietarios.

Séptimo, que por lo mencionado anteriormente tanto el demandado como el demandante tiene derechos sucesorios respecto al inmueble de litis.

1.4.2.2. Hechos no tomados en cuenta por la Sala Civil

Primero, no se toma en consideración que la copropiedad invocada por Jesús Víctor Velázquez Santillán no existe registralmente; puesto que, en la partida registral N.º P01153376 consten como titulares registrales del predio ubicado en el Asentamiento Humano Urbanización Perú Mz 33. Lote 31, zona 7 del distrito de San Martín de Porres donde se encuentra el departamento dúplex que se encuentra en el segundo y tercer piso del predio, los esposos Héctor Velázquez Días y Rosa Santillán Acosta de Velázquez.

Segundo, no se toma en consideración la voluntad que consta en el testamento que dejaron los esposos Héctor Velázquez Días y Rosa Santillán Acosta de Velázquez a sus siete hijos, donde se describe con bastante detalle las adjudicaciones que le hacen a cada heredero respecto a la masa hereditaria.

1.4.3. Sentencia de la Corte Suprema – Casación

1.4.3.1. Hechos tomados en cuenta por la Sala Suprema.

Primero, no se toma en consideración que la copropiedad invocada por Jesús Víctor Velázquez Santillán no existe registralmente; puesto que, en la partida registral N.º P01153376 consten como titulares registrales del predio ubicado en el Asentamiento Humano Urbanización Perú Mz 33. Lote 31, zona 7 del distrito de San Martín de Porres donde se encuentra el departamento dúplex que se encuentra en el segundo y tercer piso del predio, los esposos Héctor Velázquez Días y Rosa Santillán Acosta de Velázquez.

Segundo, no se toma en consideración la voluntad que consta en el testamento que dejaron los esposos Héctor Velázquez Días y Rosa Santillán Acosta de Velázquez a sus siete hijos, donde se describe con bastante detalle las

adjudicaciones que le hacen a cada heredero respecto a la masa hereditaria.

1.4.3.2. Hechos no tomados en cuenta por la Sala Suprema

Primero, no se toma en consideración que el demandado además de tomar posesión el departamento tipo dúplex se ha apropiado de la totalidad de la edificación.

2. Problemas

2.1. Problema Principal o Eje

¿La existencia copropiedad registral de la masa hereditaria influye en la procedencia del desalojo por ocupación precaria?

2.2. Problemas Secundarios

- ¿Qué requisitos exige la ocupación precaria?
- ¿La falta de independización de la masa hereditaria impide ejercer el derecho de propiedad transferido por vía testamento?
- ¿La triple identidad del proceso se relaciona con la excepción de cosa juzgada en el presente caso?

3. ELEMENTOS JURIDICOS NECESARIOS PARA EL ESTUDIO DEL CASO

3.1. Normas legales

I. Constitución Política del Perú

- **Artículo 2º inciso 16**

Toda persona tiene derecho a la herencia y a la propiedad (Constitución Política Del Perú, 1993).

- **Artículo 70º**

El estado garantiza el derecho de propiedad y este es inviolable; asimismo, se ejerce en armonía con el bien común y conforme establecen los límites de la ley (Constitución Política Del Perú, 1993).

II. Código Civil

- **Artículo 911º Posesión precaria**

Es ocupante precario el que conduce un inmueble sin que medie título alguno o también en el supuesto negado que pudiera haber tenido y este ha fenecido (Código Civil Peruano, 1936).

- **Artículo 923° Noción de propiedad**

El derecho de propiedad es aquella potestad jurídica que otorga a su titular el uso, disfrute, disposición y reivindicación de un bien. Aplicable al presente caso, debido que se dio la acreditación de la propiedad del bien materia del desalojo y que viene siendo ocupado por el demandado sin ostentar título, por lo tanto, obstruye el uso y el disfrute de lo que le corresponde al demandante (Código Civil Peruano, 1936).

- **Artículo 778° Nombramiento de albacea**

El testador tiene la posibilidad de encomendar a solo una persona o varias a esas personas se les denominará albaceas con el fin de cumplir con las disposiciones de su voluntad testamentaria (Código Civil Peruano, 1936).

- **Artículo 844° Copropiedad de herederos**

Cuando hay más de un heredero, cada heredero es copropietario de los bienes que son parte de la masa hereditaria, en proporción a su cuota hereditaria (Código Civil Peruano, 1936).

- **Artículo 660° Copropiedad de herederos**

Desde que una persona muere la herencia (Obligaciones, bienes y derechos) se transmiten a los sucesores (Código Civil Peruano, 1936).

III. Código Procesal Civil

- **Artículo 586° Sujetos activos en el desalojo**

Pueden ser demandantes los propietarios, los arrendadores, los administradores y todo quien que a excepción de lo dispuesto en el Artículo 598 estime poseer derecho a la restitución de su predio. Asimismo, pueden ser demandados tanto el arrendatario, el ocupante precario y cualquier otra persona a que le pueda exigir la restitución (Código Procesal Civil Peruano, 1993).

3.2. Doctrina

I. Partición testamentaria

La partición finiquita la situación comunal, por medio de esta se atribuye a cada uno de los coherederos la titularidad exclusiva de los derechos y bienes que se le hayan adjudicado (Matínez, 2019).

Respecto a la naturaleza jurídica de esta figura, un lado de la jurisprudencia como de la doctrina, defienden su naturaleza traslativa, esta sustenta que, al fallecimiento del causante, los herederos no tienen derecho a una cuota, porción de cada uno de los bienes indivisos; ya que, sobre dichos bienes, considerados particularmente, solo ostentan un derecho indeterminado. Por lo que la partición fija y delimita este derecho existente desde el inicio y que tiene su origen en la propia transmisión hereditaria.

Los derechos de co-asignación nacen a la muerte del causante del bien relicto. La barrera es retroactiva al momento de la muerte y tiene importantes consecuencias legales. Por lo tanto, si uno de los litigantes conjuntos dispone de la propiedad para ser donada a otra persona en la división, entonces esa persona puede proceder como en el caso de vender la propiedad de otra persona. Hoy en día, la doctrina generalmente considera la partición como una declaración de bienes y la declaración se hace considerando que los herederos reciben directamente del difunto la línea de herencia sin ninguna intención. Es que cada persona recibe su parte del mismo difunto, sujeto a la voluntad del difunto. La división de la herencia puede ser judicial o extrajudicial. A de ser a juicio en ausencia de uno o más de los participantes o si fuere menor de edad o incapaz, salvo disposición en contrario de la ley civil; y cuando los participantes no estén de acuerdo con la forma de realizar la partición (Hernández, 2021).

Posteriormente, constituida la comunidad hereditaria y existiendo testamento o legitimación, los partícipes procederán a la división de bienes y cuando esta división se produzca no habrá transmisión de

derechos ni de otras obligaciones legales. Segundo, porque se presume que cada miembro de la comunidad adquiere inmediatamente los bienes que divide en esta división, sin tener derecho alguno sobre los bienes que corresponden a los demás coherederos partícipes.

La jurisprudencia interpretó esta norma sustantiva en el sentido dado y se determinó, por el antecedente del caso, que la zonificación no era un acto de transferencia de propiedad, sino meramente una declaración de bienes, porque según la ficción jurídica contenida en ella, se presume que cada coheredero o comunero adquiere inmediatamente sólo lo que le corresponde bajo juramento.

La inhabilitación para desempeñar funciones partidarias está plenamente definida por la ley. El albacea o codeudores de la zonificación respectiva, el responsable de cualquier hecho punible, el que denunció al perito y cometió dolo, culpa grave, cohecho o instigación, las personas que incumplieron los deberes del responsable de la publicidad, los profesionales cuyas licencias fueron revocadas, personas incapaces, etc.

II. Copropiedad

En la doctrina tradicional, se define la copropiedad como una forma de propiedad individual, donde cada copropietario es dueño de una cuota, parte ideal respecto del cual se ejerce su dominio exclusivo, incluso se puede disponer de ella, reivindicarla, gravarlas, entre otros. Sobre la cosa dicha cosa, materialmente considerada, cada copropietario no poder obrar sin la autorización de los demás. Si bien este campo se implementa idealmente en una parte que incluye muchas cosas, aún prevalece la singularidad del objeto, por lo que se considera una "llamada al consenso a Ejercer la Soberanía." Cada copropietario está respaldado por una serie de derechos, que pueden nacer por contrato, testamento o por ley. La comunidad se sujeta a la voluntad y en la forma que determine la mayoría de sus miembros o copropietarios. La ley considera este

tipo de propiedad como un estado de dominio temporal, en el que no se pretende que dure más de lo que los copropietarios deseen (salvo acuerdo, el plazo no puede exceder los cinco años, cada copropietario puede solicitar la participación conjunta). (Morillo & Lascano, 2018)

En palabras de Palacios (2015): las características primordiales de esta institución son:

- a. La Contribución en los beneficios y en las cargas: La competencia de los partícipes y la intensidad del ejercicio de los derechos en materia de honorarios, en proporcional a sus acciones. Hasta que se demuestre lo contrario las porciones correspondientes de los integrantes de la comunidad, se considera iguales.
- b. Uso de las cosas comunes: Cada partícipe tiene derecho al uso de los bienes comunes, siempre que sean tratados de acuerdo con sus propios fines y de forma que no perjudique los intereses de la comunidad, ni impida a los socios el uso adecuado de sus derechos. En este sentido, es necesario resaltar la cuestión jurídica de la usabilidad y goce de los objetos mediante la propiedad común, como puede ocurrir muchas veces, el consentimiento de la voluntad al uso de este objeto
- c. Contribución a los gastos: Los copropietarios tienen derecho a obligar a los demás copropietarios a contribuir a los gastos de mantenimiento de la cosa común, quedan exentos únicamente de esta obligación, la persona que cede, renuncia su parte en el dominio. La exención de cuotas significa aumentar las cuotas de otras personas en proporción a las cuotas disponibles para ellos.
- d. Alteraciones en la cosa común: Ninguno de los copropietarios, sin el consentimiento de los demás, tiene derecho a cambiar la cosa en común, aunque todos se beneficien.

- e. Administración y disposición de la cosa común: Para la administración y mejor disfrute de la cosa en común, se vuelven obligatorios los acuerdos de la mayoría de los copropietarios. No existe mayoría cuando el pacto esté tomado por los partícipes que representen la multitud de los intereses que constituyan la intención del mundo. Si no resultare universalismo, o el acuerdo de esta fuere gravemente nocivo a los interesados en la cosa común, queda a los copropietarios la alternativa judicial, a través de la cual el Juez provee, a exigencia de parte, lo que corresponda, incluso nombrar un administrador.
- f. Libre disposición de su cuota: Cada socio posee la plena propiedad de sus acciones y de los frutos y utilidades correspondientes. Por lo tanto, puede ser cedido, pignorado y hasta sustituido por otra cosa en su uso, salvo que se trate de derechos personales. Pero el efecto de la cesión o hipoteca sobre los copropietarios se limita a la parte que corresponde a cada copropietario. Evidentemente, esto supone que la venta, traspaso o hipoteca se refiere únicamente a “su parte”, no a la totalidad del inmueble. También hay que tener en cuenta que los restantes copropietarios pueden hacer uso del desistimiento (derecho de subrogación en los mismos términos previstos en el contrato, a favor de una persona que obtiene algo por compra o renuncia a la salida) en el caso de enajenación extranjera.
- g. Acción de división: Ningún copropietario está obligado a mantener la copropiedad. Por tanto, todo miembro de la comunidad tiene derecho a pedir participar en los asuntos comunes.

III. Posesión precaria,

En palabras de Mejorada (2018), el ámbito en el que se puede apreciar la figura de poseedor precario, se da en dos escenarios. La primera que deviene por una torpeza legislativa sobre la modificatoria del artículo 920 del C.C. Es necesario entender que el

poseedor precario es una condición, que no sirve para todos los efectos, contrario, para una determinada circunstancia. En tal escenario único vendría a ser el desalojo, porque no hay ninguna otra institución o mención en la normativa civil, procesal o penal, donde importe si alguien es o no poseedor precario. Lo precario y el desalojo están muy relacionados, ya que uno es o no precario en razón del desalojo; esto porque en el proceso de desalojo, es necesario que para que proceda esta acción para recuperar un bien contra el poseedor precario, se reconozca ello, pues nadie es poseedor precario *per se*. Uno puede ser un poseedor ilegítimo *per se*, un poseedor legítimo, un poseedor mediato o inmediato. Uno puede tener estas categorías porque tiene **consecuencias**, independientemente de si las personas se encuentran o no en un proceso.

En cuanto al precario, dicha condición solo importa dentro de un proceso de desalojo, excepto a ello, no debería interesar. Por tanto, sí existe una relación entre el desalojo como proceso judicial y la posesión precaria. Es necesario considerar que el proceso desalojo es un proceso urgente y rápido teóricamente; donde el juez de forma sumaria verifica el derecho del demandante que pretende se le entregue un bien; y la condición del demandado, a quien se le acusa de no tener derecho de poseer el bien. En el proceso de desalojo, es justamente una persona que no tiene derecho a estar en el bien, por ello se le solicita que se retire del lugar. dicha verificación de la calidad del demandando debe ser positiva para que la demanda sea exitosa.

Si bien es cierto que en el C.C. se refiere que es precario aquel que no cuente con un título, o teniéndolo haya fenecido; ha generado múltiples interpretaciones, pero consideremos oficial la realizada el IV Pleno Casatorio, para conceptualizar que “es precario, aquel que puesto en el proceso de desalojo y en la sumariedad del análisis del magistrado, resulta evidenciado como alguien carente de derecho” (Corte Suprema de Justicia de la República, 2011).

En otras palabras, la condición del precario no se basa o reposa en la existencia del derecho a permanecer en el bien, sino en la evidencia flagrante, contundente, clara o no de su derecho de estar en el bien, en consecuencia, según el autor antes mencionado, lo que se debe interpretar del Artículo 911 que “el que no tiene título, es aquel que no tiene nada que lo demuestre como tenedor, como titular de algún derecho”.

3.3. Jurisprudencia

I. Cuarto Pleno Casatorio Civil de agosto del 2012

De acuerdo con el IV Pleno Casatorio Civil (2012) una persona ostenta ocupación precaria cuando ocupe un inmueble que sea ajeno sin realizar el pago de alguna renta o no tenga título para ello, o cuando su título no tenga efecto para la protección que requiere frente al reclamante por encontrarse extinto.

Asimismo, refiere que el fenecimiento de un título o la carencia del mismo no hace referencia a un documento de propiedad exclusivamente sino a cualquier otro documento o acto jurídico que autorice al demandado poseer el bien; ello debido a que el derecho en disputa es el derecho a poseer.

Por otro lado, se debe realizar la interpretación del artículo 585° del Código Procesal Civil entendiéndose que la entrega de la posesión es la restitución del bien que protege el artículo 911° del Código Civil.

II. Casación N.º 4742-2017, Cusco

De acuerdo con la Casación No 4742 (2017) se señala que el uso de la habitación, no puede ir en contra del derecho del propietario a reivindicar lo que es de su propiedad. Sin embargo, se debe considerar la dignidad del ser humano como punto eje; por ello, en esta casación se ordena proteger al anciano; puesto que, al negar a los demandantes el disfrute y uso pleno de la propiedad se restringiría la subsistencia de los mismos; asimismo, teniendo en consideración que los emplazados no permiten el uso y disfrute de su vivienda al demandante; en consecuencia, se postergarían los derechos fundamentales de los demandantes.

III. Casación 244-2017, Lima

En la Casación No244 (2017) al respecto de la interpretación del artículo 911 del Código Civil señala que para prosperar la acción se necesita la existencia indispensable de los presupuestos siguientes : primero que el demandante plenamente acredite convertirse en titular de dominio del bien inmueble que solicita su desocupación; segundo, que se acredite que no existe una relación contractual alguna entre las partes; tercero, debe existir ausencia absoluta de alguna circunstancia que justifique el disfrute y uso del demandado para ser considerado ocupador precario.

IV. Casación 2156-2014, Arequipa

En la Casación N° 2156 (2014)se señala que para prosperar el proceso de desalojo en casos de ocupación precaria se necesita la concurrencia de los siguientes presupuestos: primero que el demandante plenamente acredite ser titular de dominio del bien inmueble que solicita su desocupación; segundo, que se acredite que no existe una relación contractual alguna entre las partes; tercero, debe existir ausencia absoluta de alguna circunstancia que justifique el disfrute y uso del demandado para ser considerado ocupador precario; cuarto, en caso exista el título que pueda justificar la posesión del demandado ella devenga en ineficaz, en consecuencia, la posesión sería ilegítima, no ajustada derecho.

V. Casación N.º 3417-2015, Del Santa

La Casación N° 3417 (2015) refiere que los efectos del cuarto Pleno Casatorio del año 2012 donde se establecieron siete reglas y que fue publicado en “El Peruano agosto del año 2013 son totalmente aplicables al proceso cuya casación tiene fecha del 11 de mayo del año 2015.

VI. Casación 189-2017, Lima Norte

La Casación N° 3417 (2015) señala que si el predio sub litis se encuentra en copropiedad y este no cuenta con independización en los Registros Públicos; sin embargo, los causantes precisan en su voluntad de designar la parte que les corresponde casa uno, se

entenderá que el titular y el bien sub litis se encuentra plenamente identificado.

VII. Casación N.º 4425 -2015, Lima Este

En la Casación N.º 4425 (2015) refiere que las relaciones posesorias que nacen de las relaciones de familia significan acciones de tolerancia y no son actos de posesión, sin embargo, también se indica que los actos de tolerancia pueden convertir en precarios, que la relación que existe entre las partes es de parentesco y que la edad de los demandados son de setenta y seis años sesenta y dos.

VIII. Resolución 2360-2021-Sunarp-TR

En la Resolución N.º 2360 (2021) se indica en el Perú la propiedad no se adquiere por medio del registro; por lo tanto, puede que se publicite una copropiedad en el registro pero que ya se hayan extinto en la actualidad debido a acuerdos de partición no inscritos; también, puede ocurrir que se haya inscrito en cuotas ideales debido a la insuficiente documentación para suscribir la división

IX. Casación N.º 2675-2018, Arequipa

La Casación N.º 2675 (2018) tiene presente que la parte demandada invoca la copropiedad por sucesión que posee en calidad de coheredero, dicho título que también poseía el demandado se declaró nulo y eso fue cuestionado y también se invocó otro título de posesión diferente.

X. Resolución N.º 579-2021-Sunarp- TR-L

La Resolución N.º 579 (2021) refiere que se debe tener el consentimiento de todos los copropietarios registrales para inscribir la declaratoria de los títulos o de fábrica que incluye a la independización de una subdivisión de un predio urbano.

4. DISCUSIÓN

En referencia del problema general planteado que fue ¿Cuándo existe copropiedad registral de la masa hereditaria procede el desalojo por ocupación precaria? Se tiene que si procede el proceso de desalojo por ocupación precaria pues en la sentencia que fue expedida en Resolución N.º 9 del 15 de septiembre del 2015 se ordenó al demandado desocupar para

luego restituir al demandante el departamento tipo Dúplex; ello fue confirmado en la casación N.º 4465 -2016, Lima Norte.

Este fallo se fundamenta en la voluntad testamentaria de los esposos Héctor Velázquez Días y Rosa Santillán Acosta de Velázquez, quienes describen con bastante detalle las adjudicaciones que le hacen a cada heredero respecto a la masa hereditaria.

Asimismo, en el artículo 660 establece que desde que una persona muere la herencia (obligaciones, bienes y derechos) se transmiten a los sucesores (Código Civil Peruano, 1936). Es decir, el demandante ostenta la propiedad del inmueble litigioso por la voluntad testamentaria de sus padres.

Aunado a ello, de la revisión del expediente el demandado no posee título que pueda justificar la posesión del inmueble; por lo tanto, de acuerdo al artículo 911 es ocupante precario el que conduce un inmueble sin que medie título alguno o también en el supuesto negado que pudiera haber tenido y este ha fenecido (Código Civil Peruano, 1936) ; el demandado tiene la calidad de poseedor precario.

Por último, se fundamenta el reconocimiento de las partes de la plena identificación del área que le corresponde a cada heredero en el inmueble de cuatro pisos y si para fines administrativos registrales deben ser independizados, ya se debe entender como separados; puesto que, no es relevante la existencia de la declaratoria de fábrica y la individualización inscrita en registros públicos; puesto que, la información real del inmueble no aparece allí.

En contraste con este análisis, el IV Pleno Casatorio Civil (2012) establece que el fenecimiento de un título o la carencia del mismo no hace referencia a un documento de propiedad exclusivamente sino a cualquier otro documento o acto jurídico que autorice al demandado poseer el bien; ello debido a que el derecho en disputa es el derecho a poseer. Es decir que si todavía la masa hereditaria se encontrará indivisa no procedería el desalojo por ocupación precaria; sin embargo, en el presente proceso ya ha operado la transferencia respectiva y con el testamento lo causante ya disponen de sus bienes.

En la misma línea de la presente Casación No 189 (2017) señala que si el predio sub litis se encuentra en copropiedad y este no cuenta con independización en los Registros Públicos; sin embargo, los causantes

precisan en su voluntad de designar la parte que les corresponde casa uno, se entenderá que el titular y el bien sub litis se encuentra plenamente identificado.

Respecto al primer problema específico planteado que fue ¿Qué requisitos exige la ocupación precaria? Primero, es necesario mencionar que de acuerdo con el artículo 2 y 70 de la Constitución Política Del Perú (1993) toda persona tiene derecho a la herencia y a la propiedad; asimismo, la carta magna establece que es inviolable el derecho de propiedad y a nadie se le puede privar de este derecho. Es por ello que; de acuerdo a Morillo & Lascano (2018) la partición finiquita le atribuye a cada uno de los coherederos la titularidad exclusiva de los derechos y bienes que se le hayan adjudicado.

Sin embargo, como en el presente proceso pueden ocurrir casos de abuso del derecho de alguno de los herederos y es necesario; establecer los requisitos para el desalojo precario.

Es así que, de acuerdo con el artículo 586 pueden ser demandantes los propietarios, los arrendadores, los administradores y todo quien que a excepción de lo dispuesto en el Artículo 598 estime poseer derecho a la restitución de su predio. Asimismo, pueden ser demandados tanto el arrendatario, el ocupante precario y cualquier otra persona a que le pueda exigir la restitución (Código Procesal Civil Peruano, 1993) .

Asimismo, la Casación No 2156 (2014) se señala que para prosperar el proceso de desalojo en casos de ocupación precaria se necesita la concurrencia de los siguientes presupuestos: primero que el demandante plenamente acredite ser titular de dominio del bien inmueble que solicita su desocupación; segundo, que se acredite que no existe una relación contractual alguna entre las partes; tercero, debe existir ausencia absoluta de alguna circunstancia que justifique el disfrute y uso del demandado para ser considerado ocupador precario; cuarto, en caso exista el título que pueda justificar la posesión del demandado ella devenga en ineficaz, en consecuencia, la posesión sería ilegítima, no ajustada derecho.

En la misma línea, la Casación No244 (2017) señala al respecto de la interpretación del artículo 911 del Código Civil señala que para prosperar la acción se necesita la existencia indispensable de los presupuestos siguientes: primero que el demandante plenamente acredite convertirse en

titular de dominio del bien inmueble que solicita su desocupación; segundo, que se acredite que no existe una relación contractual alguna entre las partes; tercero, debe existir ausencia absoluta de alguna circunstancia que justifique el disfrute y uso del demandado para ser considerado ocupador precario.

Con relación al segundo problema específico planteado que fue ¿La falta de independización de la masa hereditaria impide ejercer el derecho de propiedad transferido por vía testamento? Se pudo concluir que a pesar de existir copropiedad registral de Héctor Velázquez Días y Rosa Santillán Acosta de Velázquez de respecto a la totalidad del predio donde se encuentra el inmueble litigioso; ya los herederos han adquirido los derechos y obligaciones de su causante y se ha operado la transferencia respectiva. Por tanto, si bien para fines administrativos registrales deben ser independizados, ya se debe entender como separados teniendo como fin supremo la justicia. En la misma línea, la Resolución N°2360 (2021) se indica en el Perú la propiedad no se adquiere por medio del registro; por lo tanto, puede que se publicite una copropiedad en el registro pero que ya se hayan extinto en la actualidad debido a acuerdos de partición no inscritos; también, puede ocurrir que se haya inscrito en cuotas ideales debido a la insuficiente documentación para suscribir la división.

Por otro lado, la Casación N° 4425 (2015) menciona que refiere que las relaciones posesorias que nacen de las relaciones de familia significan acciones de tolerancia y no son actos de posesión, sin embargo, también se indica que los actos de tolerancia pueden convertir en precarios, que la relación que existe entre las partes es de parentesco y que la edad de los demandados son de setenta y seis años sesenta y dos.

5. CONCLUSIONES

Primero, en el proceso existe copropiedad registral de la masa hereditaria y se puede evidenciar que procede el desalojo por ocupación precaria debido a que pues en la sentencia que fue expedida en resolución N.º 9 del 15 de septiembre del 2015 se ordenó al demandado desocupar para luego restituir al demandante el departamento tipo Dúplex; ello fue confirmado en la casación N.º 4465 -2016, Lima Norte.

Segundo, para el proceso de desalojo por ocupación precaria el artículo 586 del Código Procesal Civil Peruano (1993) señala que pueden ser

demandantes los propietarios, los arrendadores, los administradores y todo quien que a excepción de lo dispuesto en el Artículo 598 estime poseer derecho a la restitución de su predio. Asimismo, pueden ser demandados tanto el arrendatario, el ocupante precario y cualquier otra persona a que le pueda exigir la restitución.

Tercero, la falta de independización de la masa hereditaria no impide ejercer el derecho de propiedad transferido por vía testamento; puesto que, se debe respetar la voluntad testamentaria de los causantes y si bien para fines administrativos registrales las partes asignadas a los herederos deben ser independizados, ya se debe entender como separados teniendo como fin supremo la justicia

Cuarto, se demuestra que la triple identidad del proceso se relaciona con la excepción de la cosa juzgada, pues si lo que fue pretendido por el demandante en este proceso cumpliría con la triple identidad, el presente proceso no podría ser perseguido dos veces por la misma causa y hubiera prosperado la excepción de cosa juzgada.

B. HECHOS DE FORMA

1. IDENTIFICACIÓN DE HECHOS RELEVANTES (secuencia del proceso)

1.1. Etapa Postulatoria

1.1.1. Resolución N.º 01-2015 de fecha 09 de marzo del 2015

Con esta resolución se declara la inadmisibilidad de la demanda concediéndole al demandante tres días de plazo para cumplir con subsanar la omisión de un requisito de forma o del cumplimiento defectuoso que en el caso fue la falta de acreditación de una facultad especial para entablar la presente demanda en aplicación del principio de literalidad que establece el artículo 75 del Código Procesal Civil.

1.1.2. Resolución N.º 02-2015 de fecha 23 de marzo del 2015

Esta resolución le indica a la recurrente que en tres días de plazo autorice su escrito con un abogado colegiado bajo apercibimiento de que su demanda se entienda como no presentado.

1.1.3. Resolución N.º 03-2015 de fecha 8 de mayo del 2015 (Auto admisorio)

Como este auto se admite la demanda que pretende el desalojo por causal de ocupación precaria que interpone Carlos Absalón Velásquez Santillán representado por Ester Domitila Días Rebaza contra Jesús Víctor Velásquez Santillán; puesto que, ya se encuentra subsanada y se encuentran de conformidad los artículos 426 y 427 del Código Procesal Civil; asimismo, no se encuentran causales generales de inadmisibilidad e improcedencia.

También, se precisa que se cumpla con trasladar y notificar la demanda dentro cinco días, bajo apercibimiento de declarar la rebeldía.

Finalmente, se tuvieron por ofrecidos los medios probatorios que se detallan en la demanda

1.1.4. Resolución N.º 04-2015 de fecha 3 de julio del 2015

El demandado cumplió con contestar la demanda antes de los cinco días concedidos por la resolución anterior. Indicando que se dedujo la excepción de cosa juzgada; asimismo, se corrió traslado a la parte demandante para la absolución correspondiente. Por último, se cita a una audiencia con fecha del 19 de agosto a las 10.30 de la mañana.

1.2. Etapa Probatoria

1.2.1. Resolución N.º 07-2015 de fecha 19 de agosto del 2015 (Auto de Saneamiento Probatorio)

Primero se revisó la excepción de cosa juzgada y se determinó la existencia de un proceso que terminó con una sentencia firme. Sin embargo, en el presente proceso se determinó que, si bien las partes procesales son las mismas, la causa petitum que fundamentan la pretensión de desalojo por ocupación precaria no son los mismos. En consecuencia, se declaró infundada la excepción de cosa juzgada y por ende también se declara que existe una relación jurídica válida entre las partes y saneado el proceso. Por otro lado, en este documento se fijaron como puntos controvertidos:

- Determinar la titularidad del demandante respecto del inmueble en litigio.
- Determinar si el demandado Jesús Víctor Velázquez es un ocupante precario o no.

1.2.2. Resolución N.º 08-2015 de fecha 1 de septiembre del 2015

Se declaró consentida la resolución N.º 7 puesto que no se interpuso recurso alguno en el plazo de ley.

1.3. Etapa Decisoria

1.3.1. Resolución N.º 09-2015 de fecha 15 de septiembre del 2015 (Sentencia de primera instancia)

El juez declaró fundada la demanda de desalojo ordenado que el demandado cumpla con desocupar y restituir al

demandante el departamento dúplex que abarca el segundo y tercer piso de la parte delantera del predio ubicado en Jirón Áncash N.º 3834 Urbanización Perú de distrito de San Martín de Porres luego de seis días de notificado con la resolución.

1.4. Etapa Impugnatoria

1.4.1. Resolución N.º 10-2015 de fecha 15 de octubre del 2015

Con este auto se le concede con efecto suspensivo la apelación interpuesta contra la sentencia de fecha de quince de septiembre del dos mil quince emitida por resolución N.º 9

1.4.2. Resolución N.º 12-2015 de fecha 6 de mayo del 2016

En esta sentencia el juez resuelve revocar la sentencia expedida en fecha de quince de septiembre del dos mil quince emitida por resolución N.º 9 que declaró fundada la demanda de desalojo por ocupante precario interpuesta por Carlos Absalón Velásquez Santillán contra Jesús Víctor Velásquez Santillán. Y se reformó declarando infundada la demanda interpuesta contra Jesús Víctor Velásquez Santillán.

1.4.3. Resolución N.º 15-2015 de fecha 21 de julio del 2016

Con este auto se dio por interpuesto el recurso de apelación y se elevó lo actuados a la Corte Suprema de Justicia de la República para su calificación

1.4.4. Casación

Se declaró fundado el recurso de casación interpuesto sobre desalojo por Carlos Absalón Velásquez Santillán contra Jesús Víctor Velásquez Santillán; por ende, se confirmó la sentencia de primera instancia.

2. PROBLEMAS

2.1. Problema Principal o Eje

¿Se vulneró el derecho a la tutela jurisdiccional efectiva y el debido proceso?

2.2. Problemas Secundarios

¿La demanda cumplió con los requisitos de admisibilidad y procedencia?

¿Se absolvió la excepción de cosa juzgada en el proceso?

¿El recurso de casación presentado en el presente proceso cumple con los requisitos de admisibilidad y procedencia?

3. ELEMENTOS JURIDICOS NECESARIOS PARA EL ESTUDIO DEL CASO

3.1. Normas legales

I. Constitución Política del Perú

- **Artículo 139, inciso 3 y 5**

Son derechos y principios de la función jurisdiccional: observar la tutela jurisdiccional y el debido proceso y motivar de forma escrita en cada instancia las resoluciones judiciales.

II. Código Procesal Civil

- **Artículo 546, inciso 4**

Se tramita el proceso sumarísimo en asuntos contenciosos de desalojo

- **Artículo 547**

Los jueces civiles son competentes, para el proceso sumarísimo, referido al inciso 4, del artículo 546, cuando la renta mensual es mayor a cincuenta Unidades de Referencia Procesal, o en casos de no existir cuantía; asimismo, son competentes los jueces de paz letrados cuando la cuantía es menor a las cincuenta unidades de referencia procesal

- **Artículo 424**

La demanda debe cumplir con los anexos siguientes:

(...) En caso del representante, se debe presentar la copia legible del documento de identidad del demandante

- **Artículo 425**

La demanda debe cumplir con los siguientes anexos:

(...) Los medios probatorios que acrediten la representación legal del demandante

- **Artículo 426**

El demandante debe subsanar en un plazo no mayor de 10 días, en caso de no cumplir con lo establecido, se rechazará y archivará la demanda, asimismo, se va a declarar inadmisibile la demanda, en los casos siguientes, asimismo,

1. No cumpla con los requisitos legales
2. No se acompañan los anexos exigidos por la ley
3. El petitorio es impreciso, o está incompleto
4. Contenga una indebida acumulación de pretensiones

- **Artículo 427**

Es improcedente la demanda cuando cumple lo siguiente:

(...) El demandante carezca manifiestamente de interés para obrar;

- **Artículo 444**

La contestación de la demanda se debe acompañar con lo que se exige en el artículo 425 del Código Procesal Civil

3.2. Doctrina

I. Para Monroy (2022), mencionó que, desde un punto de vista teórico y, sobre todo, didáctico, el proceso judicial civil se desarrolla en cinco etapas. La primera, conocida como **Postulatoria**, es aquella en la que partes, ante el juez civil, exponen los temas que serán materia de fundamentación, probanza y persuasión durante el proceso, sea porque se busque el amparo de la pretensión o el rechazo por medio de la defensa. La siguiente etapa es la **probatoria**, aquí las partes se encuentran destinadas a demostrar que los hechos han sucedido tal como lo describieron en la primera etapa. El proceso judicial involucra una contradicción interna que se conduce indudablemente a una síntesis, que es expresada por la decisión judicial. La tercera es la, es la **decisoria**, se traduce en el acto lógico volitivo porque el juzgado opta por una de las proposiciones fundamentadas y probada en el desarrollo el

proceso. Como se evidencia claramente, es el acto procesal más importante, parte esencial del proceso. La etapa **impugnatoria**, es la cuarta etapa del proceso, la etapa más importante, y se fundamenta en el hecho que la etapa decisoria o de juzgamiento, siendo es un acto humano, susceptible de error. La última etapa es la **ejecutoria**, ligado al final del proceso y a la necesidad de contar con un instrumento que produzca un cambio en la realidad. En caso la sentencia no llegase a cumplir, el proceso carecería de sentido. Tienen como función, convertir en eficaz la decisión final obtenida en el proceso.

II. También, respecto a la primera etapa, denominada **expositiva** señala que es aquella introductoria de las instancias que tiene por propósito que tanto el demandado como el demandante exponga sus pretensiones y los hechos y los presupuestos jurídicos ante el juez. en esta etapa se encuentra la demanda, la contestación de la demanda; también, el juzgador resuelve sobre la admisibilidad de la demanda y el emplazamiento. Luego en la etapa demostrativa o **probatoria**, el propósito es aportar los medios probatorios que verifiquen los hechos que fueron afirmados en la etapa anterior y primordialmente se desarrolla los actos de ofrecimiento o proposición de los medios probatorios y se admiten o rechazan. La siguiente etapa titulada **conclusiva** es donde las partes expresarán los alegatos finales de la actividad procesal y el juez expondrá sus conclusiones en la sentencia y ella pone fin al proceso en la primera instancia. Posteriormente en la etapa impugnativa se inicia la segunda instancia cuando alguna de las partes o ambas impugnan la sentencia para que se revise la legalidad del procedimiento de primera instancia. Y finalmente en la etapa ejecutiva la parte que tuvo una sentencia a favor de sus pretensiones le solicita al juzgador que la parte vencida cumpla con el fallo de la sentencia donde se tome las medidas necesarias (Ovalle, 2017).

III. El proceso sumarísimo se acuerdo con Tantaleán (2016) citado por Coca (2021) debe dotarse de espacios para ejercer

correctamente el debido proceso; por ello, tiene las siguientes etapas: demanda, contestación, audiencia única y sentencia.

Conforme el artículo 546 del Código Procesal Civil el proceso sumarísimo se tramita para proceso de alimentos, separación convencional y divorcio ulterior, desalojo, interdicción, interdictos, otros procesos que no tena vía procedimental propia inapreciables en dinero o donde haya duda sobre el monto, y en procesos que la estimación patrimonial no se mayor a 100 URP (J. Coca, 2021b).

IV. Objeto de la prueba en el proceso civil.

Constituye objeto de la prueba todo aquello sobre lo que pueda recaer, de otro modo se entiende al objeto de prueba como todo aquello que es susceptible de ser demostrado ante el órgano jurisdiccional respectivo para que pueda cumplir con el fin del proceso. Asimismo, la finalidad de la prueba no es más que la indagación de la verdad material; puesto que, no se alcanzarla mediante el proceso judicial puede ser imposibles, por sello se tratará de verificar las afirmaciones de las partes que sean referidas en el proceso (Estudios Jurídicos de Gaceta Jurídica, 2017).

V. Poderes del juez

De acuerdo con Devis Echandía citado por Estudios Jurídicos de Gaceta Jurídica (2017) los poderes del juez son:

El poder de decisión incluye ejercer la potestad jurisdiccional para tutelar el ordenamiento jurídico; asimismo, la potestad de la libertad individual para resolver conflictos y para dar certeza jurídica a los derechos y las situaciones jurídicas a través de la sentencia.

El poder de coerción es la potestad de sancionar con multas a sus empleados y a los particulares que sin causa justa no cumplan las órdenes que les impartan en ejercicio de sus funciones o si se demora su ejecución, incluso hasta sancionar con pena de arresto a los que lo falten el respeto cuando esté en ejercicio de sus funciones.

El poder de documentación al juez le otorga la facultad para dar medidas que conduzcan a verificar los hechos que le interesan al

proceso, asimismo, decretando y allegando documentos directamente.

El poder de ejecución permite al juez proceder con el cumplimiento coercitivo de las condenas que se imponen en las sentencias.

VI. Resoluciones con autoridad de cosa juzgada

De acuerdo con Lino Palacio citado por Estudios Jurídicos de Gaceta Jurídica (2017) cosa juzgada se entiende como la inmutabilidad que adquiere una sentencia definitiva cuando contra ella no procede algún recurso que pueda modificarla o cuando haya sido consentida por las partes.

VII. El recurso de casación civil en el Perú

El artículo 141 de la Constitución Política Del Perú (1993) reconoce el recurso de casación como una potestad de la Corte suprema; la doctrina por lo contrario refiere que es un recurso extraordinario que tiene el propósito dejar sin efecto una sentencia que contenga una aplicación incorrecta del derecho o si no se observaron las formalidades de la norma.

Asimismo, el artículo 384 del Código Civil Peruano (1936) señala que los fines esenciales del recurso de casación son la unificación de la jurisprudencia nacional y la correcta aplicación e interpretación de derecho objetivo.

Aunado a ello el artículo 543 del Código Civil Peruano (1936) señala que no procede en las siguientes circunstancias:

- Contra las sentencias que emiten los procesos sumarísimos y en los procesos monitorios
- En los procesos de ejecución
- Contra resoluciones de las Salas Superiores que anulan la sentencia
- En los procedimientos no contenciosos
- En otros casos previstos en la ley (Ramírez, 2022).

VIII. El principio de la tutela jurisdiccional efectiva

Es el que tiene toda persona que el estado le conceda protección legal o amparo para satisfacer la pretensión. Añadiendo a ello, Guasp citado por “es el derecho de toda persona a que se le haga

justicia a que cuando pretenda algo de otra, esta pretensión sea atendida por el órgano jurisdiccional, a través de un proceso con garantía mínimas”

El principio de la tutela jurisdiccional efectiva contiene a:

- El derecho a la tutela jurisdiccional sea efectiva
- El derecho a una resolución fundada en derecho que le de fin a su proceso
- La prohibición de la indefensión
- El libre acceso a la jurisdicción (Aguila, 2017).

IX. La valoración de los medios probatorios

Según Devis Echandía el principio de unidad de la prueba precisa que los medios de prueba aportados al proceso conforman una unidad y por tanto deben ser valorados y examinados por el juzgador como un conjunto, para la concluir el convencimiento que parte de ellos se forme. Por otro lado podría afirmarse que el la valoración conjunta implica el desarrollo de análisis comparativo de los medios probatorios vinculados (Salas Villalobos, 2021).

X. La sucesión testamentaria

La idea de sucesión testamentaria en un inicio se vinculó a la religión con las nociones de propiedad, familia y religión; es por ello, que los bienes pasaban al heredero como continuidad del culto.

El testamento es la última declaración de voluntad que hace una persona donde dispone sus bienes y de asuntos que le atañen para después de su muerte (J. Coca, 2020).

3.3. Jurisprudencia

I. Casación N.º 626-1998

La señala la casación N.º 626 (1998) citado por Rioja (2009) diferencia entre la improcedencia e inadmisibilidad indicando que la omisión del cumplimiento de los requisitos formales conlleva a la inadmisibilidad y se le otorga un determinado plazo para que sean subsanados. La omisión de los requisitos de fondo conlleva a la improcedencia. Sin embargo, en ambos casos la resolución será un auto puesto que se le permite exponer las razones de su fallo y a la otra parte argumentar lo contrario.

II. Casación N.º 9527 – 2020, Arequipa

La Casación N.º 9527 (2020) en referencia a los requisitos de admisibilidad del recurso de casación el artículo 387 señala los siguientes:

1. En contra de autos y sentencias expedidos por las salas superiores y de segundo grado que pongan fin al proceso
2. Ante el órgano que emite la resolución impugnada acompañado de la cédula de notificación de la resolución impugnada.
3. Se presenta dentro de 10 días contando desde el día siguiente en el que fue notificada la resolución impugnada
4. Se debe adjuntar el precio de la tasa respectiva

En caso no se cumpla el con los requisitos y la corte rechaza de plano el recurso e impone al recurrente la multa que no será menor de 10 URP ni mayor de 50 URP. Y si no se cumple con los requisitos 2 y 4 se le concede al impugnante el plazo de tres días para subsanarlo y si la interposición fue causa de una conducta maliciosa sin perjuicio de sancionarlo con multa no menor de 10 URP ni mayor de 20 URP.

III. Resolución N.º 00679-2005-PA/TC

La Resolución N.º 00679-2005-PA/TC (2006) señala al excepción de cosa juzgada

IV. Sentencia del X Pleno Casatorio Civil

En el Décimo Pleno Casatorio Civil (2017) se declararon como reglas que constituyen precedente judicial vinculantes a las siguientes:

- El artículo 194 del Código Procesal Civil le confiere al juez un poder probatorio de forma excepcional, esta disposición le habilita al juzgador poder realizar una prueba de oficio cuando lo amerite y respetando los límites que impone el legislador
- El juzgador deberá fijar los puntos controvertidos con absoluta precisión y exhaustividad, estos no deberán ser una mera descripción de pretensiones procesales.

- El juez de primera y de segunda instancia deberá cumplir con el ejercicio y trámite de la prueba de oficio con los límites de pertinencia, excepcionalidad, fuentes de pruebas, contradictorio, motivación, no suplir a las partes y en una sola oportunidad.
- Si el medio de prueba no fue admitido por rebeldía o es extemporáneo deberá analizar su pertinencia y relevancia y evaluar su admisión oficiosa.

V.Casación 2724-2016, Arequipa

De acuerdo con la Casación N° 2724 (2016) si el Ad quem no consignó a los medios probatorios a los que recurrió para dictar su sentencia no significa que no se han valorado estos, pues el artículo 197 del Código Procesal Civil le posibilita al juez consignar en su resolución únicamente a las pruebas esenciales y que determinen su decisión.

VI.Casación 2155-2015, Lima Norte

De acuerdo con la Casación N° 2155 (2017) el órgano jurisdiccional tiene la obligación de comprobar la habilitación del abogado que patrocina a las partes, sin embargo no es necesario declarar inadmisibles el escrito que se presentó a ese fin, pues que el abogado patrocinante no esté habilitado no debe repercutir en el derecho de la parte negándole su derecho de acceder a la justicia con la improcedencia de su demanda. Sino que se le debe permitir buscar un nuevo patrocinante legal que cumpla con todos los requisitos legales.

VII.Cuarto Pleno Casatorio Civil de agosto del 2012

De acuerdo con el IV Pleno Casatorio Civil (2012) si el ad quem no consigna los medios probatorios no necesariamente significa que no se hayan valorado los medios probatorios relevantes para solucionar el conflicto, puesto que es una potestad que el legislador le concede al juzgador la facultad de consignar en su resolución sólo las pruebas determinantes y esenciales en su decisión.

VIII.Resolución 1014-2007-PHC/TC

El contenido constitucionalmente protegido de derecho constitucional del debido proceso incluye a garantías materiales y

formales de distinta naturaleza, el cumplimiento garantiza que el proceso de una persona determinada se considere justo (Tribunal Constitucional del Perú, 2007a).

IX.Resolución N.º 1014-2007-PHC/TC

El contenido que protege el derecho al debido proceso no da la garantía que una controversia jurídica se resuelva aplicando la norma jurídica determinada o que se haya aplicado con la adecuada interpretación. Ello porque ni la justicia constitucional es una prolongación de las instancias que prevé la jurisdicción ordinaria para el conocimiento de los temas que les son propios (Tribunal Constitucional del Perú, 2007b).

X.Resolución N.º 08123-2005-HC/TC

La tutela judicial efectiva compone el derecho de acceder a los órganos de justicia, así como el derecho a la eficacia de lo decidido. En cambio, el derecho al debido proceso significa la observancia respecto de los principios y reglas exigibles, así como de los derechos fundamentales esenciales del procesado (Resolución N.º 08123-2005-HC/TC, 2006).

4. DISCUSIÓN

Respecto al problema general planteado en la investigación que fue ¿Se vulneró el derecho a la tutela jurisdiccional efectiva y el debido proceso? Luego de analizar los aspectos de forma del proceso de desalojo por ocupación precaria se determina que se vulneró el principio de la tutela jurisdiccional efectiva al omitir valorar la prueba ofrecida, admitida y actuada en forma conjunta al no considerar que el recurrente Carlos Absalón Velázquez Santillán es el legítimo propietario del departamento Tipo Dúplex ubicado en el segundo y tercer piso de la parte delantera del predio ubicado en el Asentamiento Humano Urbanización Perú Mz 33. Lote 31, zona 7 del distrito de San Martín de Porres. Asimismo, restándole mérito a la transferencia de la voluntad testamentaria de Héctor Velázquez Días y Rosa Santillán Acosta de Velázquez quienes adjudicaron a cada uno de sus hijos su parte de la masa hereditaria.

Con ello se contrasta el cumplimiento y la aplicación del **Artículo 139, inciso 3 y 5** de la Constitución Política Del Perú (1993) donde se establece que son

derechos y principios de la función jurisdiccional: observar la tutela jurisdiccional y el debido proceso y motivar de forma escrita en cada instancia las resoluciones judiciales.

Aunado a ello, el proceso se encuentra en concordancia con el contenido constitucionalmente protegido de la tutela judicial efectiva y el debido proceso que establece la Resolución N. ° 08123-2005-HC/TC (2006) del Tribunal Constitucional del Perú; puesto que, la tutela judicial efectiva compone el derecho a la eficacia de lo decidido, así como el derecho de acceder a los órganos de justicia. Y el derecho al debido proceso significa la observancia del respecto de los principios y reglas exigibles, así como de los derechos fundamentales esenciales del procesado.

Asimismo, se fundamenta que no se cumplió con el principio de unidad de la prueba que según Devis Echandía citado por Salas (2021) es el análisis comparativo de los medios probatorios vinculados; puesto que, los medios de prueba aportados al proceso conforman una unidad y en consecuencia deben ser valorados y examinados por el juzgador como un conjunto para la concluir el convencimiento que parte de ellos forme.

Finalmente, se comprueba lo enunciado por Aguila (2017) “es el derecho de toda persona a que se le haga justicia a que cuando pretenda algo de otra, esta pretensión sea atendida por el órgano jurisdiccional, a través de un proceso con garantía mínimas”.

Respecto al primer problema específico planteado que fue ¿La demanda cumplió con los requisitos de admisibilidad y procedencia? La respuesta que se encontró luego del análisis del proceso es que al inicio la demanda incoada por Carlos Absalón debidamente representado por su esposa Ester Domitila Días Rebaza fue declarada inadmisibile mediante la **Resolución N° 01-2015 de fecha 09 de marzo del 2015** pues no cumplió con el **Artículo 426** “El juez declara la inadmisibilidad de la demanda cuando: (...) no se acompañan los anexos exigidos por la ley” (p. 118) (Código Procesal Civil Peruano, 1993). Asimismo, no cumplió con el **Artículo 425** “La demanda debe cumplir con los siguientes anexos: (...) El documento que contiene el poder de iniciar el proceso, cuando se actúe por apoderado” (p. 118) (Código Procesal Civil Peruano, 1993). Aunado a ello tampoco se cumple con **Artículo 75** “Es requisito otorgar facultades especiales para realizar todos los actos de

disposición de derechos sustantivos y para demandar (...) y para los demás actos que exprese la ley” (p. 24) (Código Procesal Civil Peruano, 1993).

Más adelante, en fecha 18 de marzo del 2015 se pudo levantar la observación que se encuentra en la **Resolución N° 01-2015 de fecha 09 de marzo del 2015**, cuando el presentó el poder de doña Esther Domitila Díaz Rebaza que le fue otorgado mediante escritura pública que corre inscrita en el Registro de Mandatos y Poderes de Lima.

Finalmente, dicho escrito se presentó dentro del plazo de 10 días que le confiere la ley procesal.

Posteriormente, en **Resolución N° 02-2015 de fecha 23 de marzo del 2015** se observó que el nuevo escrito presentado con cumple con el **Artículo 132** “El escrito debe estar autorizado por Abogado colegiado (...) de lo contrario no se le concederá trámite” (p. 40) (Código Procesal Civil Peruano, 1993). Sin embargo, en otro escrito se aclaró que el abogado representante se encuentra colegiado y finalmente la demanda fue declarada debidamente subsanada y reúne con los **Artículos 424 y 425**.

En contraste con la Casación N.º 626 (1998) citado por Rioja (2009) diferencia entre la improcedencia e inadmisibilidad indicando que la omisión del cumplimiento de los requisitos formales conlleva a la inadmisibilidad y se le otorga un determinado plazo para que sean subsanados. La omisión de los requisitos de fondo conlleva a la improcedencia. Sin embargo, en ambos casos la resolución será un auto puesto que se le permite exponer las razones de su fallo y a la otra parte argumentar lo contrario. Es decir que, en el proceso el auto que declara la inadmisibilidad se encuentra de acuerdo con la ley y con la jurisprudencia.

Respecto al segundo problema específico planteado ¿Se absolvió la excepción de cosa juzgada en el proceso? Primero cabe mencionar que la excepción de cosa juzgada supone la existencia de un proceso que ha terminado con decisión firme, ya sea mediante sentencia, conciliación o laudo arbitral y de otro proceso en trámite en los que las partes procesales, las pretensiones y el interés para obrar son los mismos; es decir, existe la triple identidad. En el presente proceso se determinó que se declaró infundada la excepción de cosa juzgada; puesto que, si bien las partes procesales son las

mismas, la causa petitum que fundamenta la pretensión de desalojo por ocupación precaria no es la misma a la resolución que es cosa juzgada.

El demandado propuso la excepción de cosa juzgada establecidas por el **artículo 446 inciso 8 y 3** del Código Procesal Civil Peruano (1993).

Y en contraste con lo mencionado por Lino Palacio citado por Estudios Jurídicos de Gaceta Jurídica (2017) la cosa juzgada se entiende como la inmutabilidad que adquiere una sentencia definitiva cuando contra ella no procede algún recurso que pueda modificarla o cuando haya sido consentida por las partes. Y por esta razón que en la etapa de saneamiento procesal se declaró improcedente la excepción de cosa juzgada y saneado el proceso.

Con relación a la tercera pregunta específica ¿El recurso de casación presentado en el presente proceso cumple con los requisitos de admisibilidad y procedencia? Luego de analizar el proceso el recurso de casación fue declarado procedente y admisible mediante **Resolución N° 015-2016 de fecha 21 de julio del 2016** puesto que se cumplió con los requisitos de admisibilidad que establece el **artículo 387** del Código Procesal Civil Peruano (1993).

Esta declaración que dio por interpuesto el recurso de casación permite que se cumpla con el artículo 384 del Código Civil Peruano (1936) que señala que: “los fines esenciales del recurso de casación son la unificación de la jurisprudencia nacional y la correcta aplicación e interpretación de derecho objetivo” (p. 40).

Asimismo, dicho recurso extraordinario que tiene el propósito de dejar sin efecto una sentencia que contenga una aplicación incorrecta del derecho (Ramírez, 2022). Permitted que se le conceda justicia y se confirme la sentencia de primera instancia que consta en la **Resolución N° 09-2015 de fecha 15 de septiembre del 2015**.

5. CONCLUSIONES

Primero, en el presente proceso que fue analizado se vulneró el derecho a la tutela jurisdiccional efectiva y el debido proceso; primero, al omitir valorar la prueba ofrecida, admitida y actuada en forma conjunta; segundo, al no considerar que el recurrente Carlos Absalón Velázquez Santillán es el legítimo propietario del departamento en litis.

Segundo, La respuesta que se encontró luego del análisis del proceso es que al inicio la demanda incoada por Carlos Absalón debidamente representado por su esposa Ester Domitila Días Rebaza fue declarada inadmisibles. Sin embargo, se levantaron las observaciones dentro del plazo que dispone la ley.

Tercero, la excepción de cosa juzgada en el proceso fue absuelta en la etapa de saneamiento procesal y en la resolución porque no cumple con la triple identidad al evidenciarse que la causa petitum que fundamenta la pretensión de desalojo por ocupación precaria no es la misma que la sentencia que se encuentra en la Resolución N° 11-2013 de fecha 11 de julio del 2013.

Cuarto, el recurso de casación presenta los requisitos de admisibilidad que establece el artículo 387 del Código Procesal Civil Peruano (1993); por tanto fue declarada procedente por Resolución N° 015-2016 de fecha 21 de julio del 2016.

VII. PLAN DE ACTIVIDADES Y CRONOGRAMA

ACTIVIDAD	2022				
	Mar	Abr	May	Jun	Jul
1. Selección del Expediente Civil o Penal	X				
2. Revisión Bibliográfica	X				
3. Revisión y corrección del trabajo de Suficiencia Profesional		X			
4. Recopilación de la información			X	x	
5. Asesorías			X	X	
6. Informe de los Asesores				X	
7. Entrega del Trabajo de Suficiencia Profesional				X	X
8. Correcciones					X
9. Presentación y sustentación					X

VIII. REFERENCIAS

Aguila, G. (2017). *Lecciones de Derecho Procesal Civil*. Fondo Editorial de la Escuela de Altos Estudios Jurídicos EGACAL.

Coca, J. (2020). *¿Qué es la sucesión testamentaria? Bien explicado*. LP Pasión Por El Derecho.

Coca, J. (2021a). *¿Qué es la división y partición de la herencia? Bien explicado*. LP Pasión Por El Derecho.

Coca, J. (2021b). *Proceso sumarísimo: reglas, plazos, competencia*. LP Pasión Por El Derecho.

Coca, S. (2021). *¿Qué es la sucesión testamentaria?*

Código Civil Peruano, (1936).

Código Procesal Civil Peruano, (1993).

Constitución Política del Perú, (1993).

IV Pleno Casatorio Civil acerca del Desalojo por ocupación precaria, Casación 2195-2011, Ucayali, (2012).

Corte Suprema de Justicia de la República. (2011). *Cuarto Pleno Casatorio Civil*. 84.

Casación N° 2156, (2014).

Casación N° 4425, (2015).

Casación N° 3417, (2015).

Casación N° 2724, (2016).

Casación N° 189, (2017).

Casación N° 2155, (2017).

Casación N° 4742-2017 Cusco, (2017).

Casación N°244, (2017).

Décimo Pleno Casatorio Civil, (2017).

Casación N° 2675, (2018).

Casación N.º 9527, (2020).

Estudios Jurídicos de Gaceta Jurídica. (2017). *Manual del Proceso Civil, todas las figuras procesales a través de sus fuentes doctrinarias y jurisprudenciales* (Gaceta Jur).

Hernández, U. L. A. (2021). La partición hereditaria en los procesos sucesorios. *Revista Colegiada de Ciencia*, 3(1), 10–21.

La Ley. (2017). *Conozca los 4 requisitos para ganar una demanda de desalojo por ocupante precario*. La Ley, El Ángulo Legal de La Noticia.

Matínez, V. L. (2019). La partición de la herencia. Un estudio jurisprudencial. *Estudio Jurisprudencial*, 4, 1247–1329.

Mejorada, C. M. (2018). *¿Quién es el poseedor precario?* LP Pasión Por El Derecho.

Monroy, G. J. (2022). La Postulación del proceso en el Código Procesal Civil. *THEMIS-Revista de Derecho*, 23, 10.

Morillo, C. G., & Lascano, B. G. (2018). El Régimen de Copropiedad y sus Problemas Jurídicos. *Revista Facultad de Jurisprudenci*, 3, 146–159.

Ovalle, J. (2017). *Derecho Procesal Civil* (Novena). Oxford University Press México, S.A.

Palacios, E. (2015). La Copropiedad. *Revista Jurídica Docentia et Investigatio*,

7(1), 73–82.

Pasión por el Derecho. (2022). *El testamento y su clasificación. Bien explicado.*

LP Pasión Por El Derecho.

Ramírez, F. (2022). *Análisis de los nuevos fines del recurso de casación propuesto por el proyecto del Nuevo Código Procesal Civil.* LP Pasión Por El Derecho.

El Derecho.

Reynaldi, R. (2020). *La posesión precaria como elemento extratípico del delito de usurpación.* LP Pasión Por El Derecho.

Rioja, A. (2009). *Improcedencia de la demanda.* Blog PUCP.

Salas Villalobos, S. R. (2021). La valoración probatoria y la prueba de oficio como aproximación a la gnoseología inductiva en el proceso civil. *Ius et Praxis*, 052, 231–257. <https://doi.org/10.26439/iusetpraxis2021.n052.5220>

Resolución N.º 00679-2005-PA/TC, (2006).

Resolución N.º 08123-2005-HC/TC, Jurisprudencia del Tribunal Constitucional (2006).

Tribunal Constitucional del Perú. (2007a). *Resolución 1014-2007-PHC/TC.* Jurisprudencia Del Tribunal Constitucional.

Tribunal Constitucional del Perú. (2007b). *Resolución N° 1014-2007-PHC/TC.* Jurisprudencia Del Tribunal Constitucional.

Resolución N° 579, (2021).

Resolución N°2360, (2021).

IX. ANEXOS

- **LA DEMANDA**

56
Lima y así

Civil - Especialista. - _____

EXPEDIENTE Nro. _____

Sumilla.- **Demanda de desalojo por ocupación precaria**

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

Escrito Nro. 01

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

CARLOS ABSALON VELASQUEZ SANTILLAN, legalmente representado por su esposa doña Esther Domitila Díaz Rebaza, de Velásquez con D.N.I. 08537445, según poder otorgado mediante la escritura pública de 05 de mayo del 2006, ampliado mediante la escritura pública de 11 de abril del 2012, ambas celebradas por ante el Cónsul del Perú acreditado en la localidad de Estocolmo - Suecia, las mismas que corren inscritas en la partida 891071 del Registro de Mandatos y Poderes de Lima, con domicilio real en el lote 32 de la manzana C-10, Urbanización Bocanegra, Callao, señalando domicilio procesal en la casilla 3561, del Colegio de Abogados de Lima, a usted con todo respeto me presento y digo:

PETITORIO:

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

[Handwritten signature]

ADRIAN ALBERTO MARRUFE
ABOGADO
C.A.L. 928

57
Cincuenta y siete

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

MONTO DEL PETITORIO:

Considerando que no existe mercado conductiva
alguna y que aún no se ha formalizado el saneamiento de la titulación,
prudencialmente fijo el valor arancelario del inmueble materia del desalojo en la
suma de S/. 50,000.00, que equivale a 129.67 unidades de referencia procesal.

FUNDAMENTOS DE HECHO:

PRIMERO.- Mi derecho de propiedad:

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

1.1.1.- EN LA PARTE DELANTERA:

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

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

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

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

1.1.2.- EN LA PARTE POSTERIOR:

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

1.1.2.1.- Un departamento en el primer nivel,

1.1.2.2.- Un departamento en el segundo nivel.

ADNAN AMADO BARRIOS
ABOGADO
C.A.L. 5138

SP
Cinuenta y ocho

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

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

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

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

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

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

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

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

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

....

....

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

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

DORA AMADO BARRACQUE
ABOGADO

54
concedida y más

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

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

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

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

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

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

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



ABRAHAM AMADO MARRERO
ABOGADO
C.A.L. 1972

60
Herrera

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

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

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

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

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

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




61
reservado y uno

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

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

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

FUNDAMENTACION JURIDICA:

Constitución Política del Perú.-

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

Código Civil.-

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

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

Código Procesal Civil:

- Art. 546, Inciso 4), que precisa la vía procedimental del desalojo.
- Art. 547, que establece la competencia jurisdiccional en los casos de desalojo por ocupación precaria.
- Art. 585 y siguientes, que regula todo el proceso de desalojo.

MEDIOS PROBATORIOS:

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]
JORJAN ABRAO JARRIGUE
ABOGADO

62
señala y don

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

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

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

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

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

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

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

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

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

ABRÁN ABADO MARRIQUE
ABOGADO
C. I. 9836

63
Santillan y Torres

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

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

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

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

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

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

ANEXOS:

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

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



MAX ARADO BARBOZA
ABOGADO

64
Presentado

1-C.- Copia certificada de las escrituras públicas de 21 de noviembre del 2002 y de 07 de marzo del 2006 celebradas por ante la Notaría Agustín Flores Barpoza, que contienen el testamento otorgado por mi madre.

1-D.- Copia literal de la partida 11435684 del Registro de Testamentos de Lima, donde corre inscrito el testamento de mi padre.

1-E.- Copia literal de la partida 11435405 del Registro de Testamentos de Lima, donde corre inscrito el testamento de mi madre.

1-F.- Copia de la esquila de observaciones recaída en el título Nro. 2012-092484 de fecha 03 de mayo del 2012, mediante el cual se ha pretendido registrar la voluntad testamentaria de mi padre en la partida donde corre inscrito el inmueble materia del desalojo.

1-G.- Copia de la esquila de observaciones recaída en el título Nro. 2012-092483 de fecha 03 de mayo del 2012, mediante el cual se ha pretendido registrar la voluntad testamentaria de mi madre en la partida donde corre inscrito el inmueble materia del desalojo.

1-H.- En fojas cuatro, copia certificada del documento manuscrito denominado "ACUERDO DE HERMANOS".

1-I.- Carta notarial de fecha 28 de marzo del 2012, que he cursado al demandado

1-J.- En fojas cuatro, copias certificadas de las siguientes piezas procesales que corresponden al proceso de desalojo anterior, expediente Nro. 744-2012-0-0904-JM-CI-3:

(En fojas dos), oficio Nro. 363-2013-SG/MDSMP de fecha 01 de febrero del 2013.

(En fojas dos), acta de inspección judicial realizada en el inmueble materia del desalojo

1-K.- Copia certificada de la Asignación Provisional Nro. 00118-2012-SGCHU-GDU-MDSMP, expedida por la Municipalidad Distrital San Martín de Porres

1-M.- Cinco fotografías de la fachada del inmueble que fue de propiedad de mis padres.

1-N.- Copia certificada del acta de conciliación extrajudicial frustrada, expedida por el Centro de Conciliación Extrajudicial Belén 01.

1-O.- El original del comprobante de pago de la tasa judicial por ofrecimiento de pruebas.

[Firma manuscrita]

RODRIGO ALVARO MARRUQUE
ABOGADO
C.A.L. 9738

65
reserva y cinco

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

... Copia simple de mi documento nacional de identidad

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

VIA PROCEDIMENTAL:

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

POR LO EXPUESTO:

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

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

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

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

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]
ADRIAN AMADO MARRIQUE
ABOGADO
C.A.L. 5920

602
Señalada

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

CUARTO OTROSI DIGO.- Solicito a su Despacho se sirva tener presente que acredito como mi abogado al señor Adrián Amado Manrique, con registro CAL 5830, quien se encuentra hábil para el ejercicio de su profesión, dispensado del pago de la cuotas ordinarias en aplicación de lo dispuesto por el artículo 6° del Estatuto del Colegio de Abogados de Lima, como consta en la copia del acuerdo de su Junta Directiva de 24 de abril del 2009.

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

Lima, 09 de enero del 2015.



ESTHER DOMITILA DIAZ REBAZA DE VELASQUEZ




ADRIAN AMADO MANRIQUE
ABOGADO
N.º 5830

- RESOLUCION N.º 1 QUE, DECLARA LA INADMISIBILIDAD DE LA DEMANDA.

2º JUZGADO CIVIL - SEDE MBI CONDEVILLA
 EXPEDIENTE : 00109-2015-0-0904-JR-CI-02
 MATERIA : DESALOJO
 JUEZ : LUIS HUMBERTO REQUEJO LAZARO
 ESPECIALISTA : SAAVEDRA AGUIÑO, ARMANDO
 DEMANDADO : VELASQUEZ SANTILLAN, JESUS VICTOR
 DEMANDANTE : VELASQUEZ SANTILLAN, CARLOS ABSALON

Handwritten note:
 62
 Jueces

RESOLUCION NUMERO UNO
 CONDEVILLA, 09 DE MARZO
 DEL DOS MIL QUINCE.-

AUTOS Y VISTOS: Conforme se advierte de la demanda y anexos que anteceden; y, **ATENDIENDO PRIMERO:** Que, conforme lo dispone el artículo ciento veintiocho del Código Procesal Civil, el Señor Juez declara la inadmisibilidad de un acto procesal cuando carece de un requisito de forma o éste se cumple defectuosamente. **SEGUNDO:** Que, del contenido de la solicitud y sus anexos se advierte que la recurrente 1) Deberá adjuntar poder específico donde se faculte para demandar desalojo por ocupante precario de conformidad al Principio de Liberalidad establecido en el artículo 75º del Código Procesal Civil. Por esta consideración y estando a las facultades conferidas por el artículo cuatrocientos veintiséis inciso uno del Código acotado, **SE RESUELVE:** Declarar **INADMISIBLE** la presente demanda, concediéndole al recurrente el plazo de tres días a fin de que cumpla con subsanar la omisión advertida, bajo apercibimiento de rechazarse la presente y ordenar el archivo del expediente formado. **Notificándose.-**

PODER JUDICIAL
 LUIS HUMBERTO REQUEJO LAZARO
 JUEZ
 CONDEVILLA

PODER JUDICIAL
 RICARDO NEWBOLD ZURIGA
 ABOGADO
 CONDEVILLA

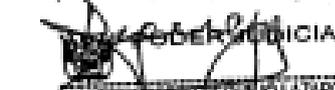
• AUTO ADMISORIO DE LA DEMANDA

*94
Humberto
Santillan*

2º JUZGADO CIVIL - SEDE MBI CONDEVILLA
 EXPEDIENTE: 00109-2015-0-0904-JR-CI-02
 MATERIA : DESALOJO
 JUEZ : LUIS HUMBERTO REQUEJO LAZARO
 ESPECIALISTA : SAAVEDRA AQUINO, ARMANDO
 DEMANDADO : VELASQUEZ SANTILLAN, JESUS VICTOR
 DEMANDANTE : DIAZ REBAZA, ESTHER DOMITILA
 VELASQUEZ SANTILLAN, CARLOS ABSALON

RESOLUCIÓN NUMERO 3
 CONDEVILLA, OCHO DE MAYO
 DEL AÑO DOS MIL QUINCE

AUTOS Y VISTOS: el escrito presentado por el accionante el día cinco de mayo último; téngase por cumplido lo ordenado mediante resolución número uno y dado cuenta el escrito de subsanación presentado el día diecinueve de marzo del dos mil quince; téngase por cumplido el mandato con el escrito que antecede; proveyéndose la demanda interpuesta: y ATENDIENDO: PRIMERO: Que toda persona tiene derecho a la tutela Jurisdiccional efectiva, por lo que procede recurrir al Órgano Jurisdiccional Competente a fin de solicitar la solución de un Conflicto de Intereses, conforme lo establece el artículo I del Título Preliminar de Código Procesal Civil; SEGUNDO: Que, la demanda debidamente subsanada que antecede reúne los requisitos de exigidos por los artículos cuatrocientos veinticuatro y cuatrocientos veinticinco del Código Procesal Civil; TERCERO: Que, asimismo dicha demanda no incurre en las causales de generales de inadmisibilidad e improcedencia que establecen los artículos cuatrocientos veintiséis y cuatrocientos veintisiete del cuerpo legal acotado, concurriendo los presupuestos procesales y las condiciones de la acción exigidos en los preceptos glosados; CUARTO: Que, por otro lado la presente demanda cumple el requisito establecido en el artículo quinientos ochenta y seis del Código Procesal Civil; SE RESUELVE: ADMITIR la demanda de DESALOJO POR CAUSAL DE OCUPACION PRECARIA, interpuesta por CARLOS ABSALON VELASQUEZ SANTILLAN y ESTHER DOMITILA DIAZ REBAZA contra JESUS VICTOR VELASQUEZ SANTILLAN debiendo tramitarse en la vía procesal correspondiente al PROCESO SUMARISIMO; en consecuencia confírase traslado de la presente demanda y sus anexos a los demandados para que cumplan con contestar la demanda dentro de los cinco días de notificados bajo apercibimiento de declararse sus rebeldía en el proceso; TENGASE por ofrecidos los medios probatorios que se precisan, sin perjuicio de su admisión y actuación en la etapa procesal correspondiente; al primer otro si téngase presente; al segundo otro si: Notifíquese también al demandado en el domicilio que se indica; al tercer otro si: Notifíquese a los ocupantes que se encuentre en el inmueble materia de litis y al cuarto otro si: téngase presente y proveyendo el único otro si del escrito presentado el día diecinueve de marzo último; téngase por aceptado el poder otorgado para el presente.


 LUIS HUMBERTO REQUEJO LAZARO
 JUEZ
 SEGUNDO JUZGADO CIVIL, SEDE CONDEVILLA
 CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE LA ORO


 PODER JUDICIAL
 ARMANDO MIGUEL SAAVEDRA AQUINO
 ESPECIALISTA
 SEGUNDO JUZGADO CIVIL, SEDE CONDEVILLA
 CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE LA ORO

• **CONTESTACION DE LA DEMANDA Y FORMULA EXCEPCION**

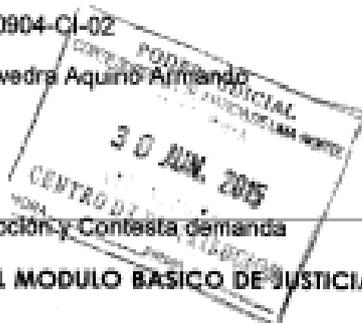
Exp. N° 00109-2015-0-0904-CI-02

Especialista Legal: Saavedra Aquino Armando

Principal

Escrito N° 1

Sumilla: Formula Excepción y Contesta demanda



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

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

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

FUNDAMENTOS DE HECHO:

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

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

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

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

107
C.I.
C.I.

FUNDAMENTACION JURIDICA

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

MEDIOS PROBATORIOS.- Ofrezco lo siguientes:

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

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

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

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

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

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

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

Declaró improcedente la Demanda de Desalojo por la causal de Ocupación precaria.

106
Sánchez
Bozetta

HECHOS EN QUE SE FUNDA NUESTRA DEFENSA

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

FUNDAMENTACION JURIDICA

107
cub
dite

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

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

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

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

MEDIOS PROBATORIOS.- Ofrezco los siguientes:

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

ANEXOS.- Adjunta los siguientes:

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

PORTANTO:

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


Jaime Collator Chisana
Abogado


Jaime Velásquez S.

• SENTENCIA DEL 3º JUZGADO CIVIL

131
Calle
Calle
Calle

3º JUZGADO CIVIL - MSJ CONDIVILLA
EXPEDIENTE : 00159-2015-0-0004-JR-CI-02
MATERIA : DESALOJO
JUEZ : SHIRLEY FRANCIS ALCOCCER GALLO
ESPECIALISTA : CHAVEZ BONILLA ROSA ENMA
DEMANDADO : VELASQUEZ SANTILLAN, JESUS VICTOR
DEMANDANTE : VELASQUEZ SANTILLAN, CARLOS ABSALON

Resolución Nro. 09
San Martín de Porres, quince de setiembre
Del dos mil quince

El Tercer Juzgado Civil Permanente de San Martín de Porres, en nombre de la Nación, ha expedido la siguiente:

SENTENCIA 3.

I. ANTECEDENTES:

Carlos Absalón Velásquez Santillán, interpone demanda de Desalojo por Ocupante Precario, contra Jesús Victor Velásquez Santillán, en la vía del Proceso Sumarísimo.

II. PRETENSIÓN Y ARGUMENTOS DE LA PARTE DEMANDANTE:

1.- Que, sus padres que en vida fueron Héctor Velásquez Díaz y Rosa Santillán Acosta, han sido propietarios del inmueble indicado en el petitorio ubicado en Jr. Ancash 3834 del Distrito de San Martín de Porres, Provincia y Departamento de Lima, y levantaron una edificación de cuatro niveles, y en esta demanda pretendo el desalojo del departamento dúplex del segundo y tercer nivel de la parte delantera; el dominio corre inscrito en la partida N° P01159294 del Registro Predial Urbano, donde figura solo como terreno, con la denominación antigua;

2.- Que, el 30 de enero del 2003 falleció su padre Héctor Velásquez Díaz, quien dejó su testamento inscrito en la partida 11435684 del Registro de Testamentos de Lima, y el 03 de Enero del 2012 falleció su madre Rosa Santillán Acosta, quien dejó su testamento inscrito en la partida 11435405 del Registro de Testamentos de Lima, siendo ambos padres de las partes;

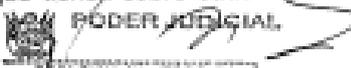
PODER JUDICIAL
SHIRLEY FRANCIS ALCOCCER GALLO
JUEZ
Tercer Juzgado Civil Permanente de San Martín de Porres, en nombre de la Nación

PODER JUDICIAL
ROSA ENMA CHAVEZ BONILLA
SECRETARIA JUDICIAL
Tercer Juzgado Civil Permanente de San Martín de Porres, en nombre de la Nación

136
Luis
Calle

- 3.- Que, en la cláusula tercera lo instituyen como su heredero conjuntamente con sus hermanos, y al hacer la distribución de la masa hereditaria, a él le dejaron como herencia el departamento tipo dúplex que abarca el segundo y tercer piso de la parte delantera del inmueble;
- 4.- Que, ante la oficina Registral de Lima no se puede registrar la transferencia via sucesión intestada debido a que sus padres (fallecidos) no han formalizado la declaratoria de fábrica de la edificación ni las independizaciones de cada una de las secciones de los inmuebles;
- 5.- Que, el demandado vivía en parte del inmueble, y aprovechando el fallecimiento de su padre se encuentra habitando la totalidad de la edificación, espacio que utiliza para fines industriales, utilizando productos químicos y realizando algunas modificaciones estructurales.
- 6.- Que, el demandado nunca ha pagado suma alguna por concepto de merced conductiva ni pagó nada por el uso total del inmueble al menos para las necesidades de su anciana madre cuando aún vivía, y si en algún momento hubiera poseído autorización alguna o título, con las inscripciones de las ampliaciones de los testamentos de sus padres, ha fenecido, en consecuencia, es ocupante precario.
- 7.- Que, al fallecer su madre el 03 de Enero del 2012, el demandante y sus hermanos se han reunido con el demandado, buscando que éste entregue los espacios que corresponde a cada hermano según el testamento otorgado por sus padres, y a cambio que la entrega se efectúe en el estado en que estaban las secciones del inmueble, lo que acordaron como consta en el acta manuscrita que anexa, sin embargo, en posteriores reuniones el demandado se negó;
- 8.- Que, ante la negativa el demandante y sus hermanos revocaron las condonaciones y requirieron la entrega dejando constancia de la calidad de precario del demandado, y promovieron el proceso de conciliación Extrajudicial ante el Centro de Conciliación Extrajudicial Belén 01, el mismo que se ha visto frustrado por falta de acuerdo.
- 9.- Que, con anterioridad el demandante y sus hermanos entablaron la misma acción en vía de acumulación subjetiva activa ante el Juzgado Mixto del Módulo Básico de Justicia de Condevilla, en el exp. N° 744 -2012, y al momento de expedir sentencia se declaró la IMPROCEDENCIA en razón a que son distintas las secciones del inmueble materia de desalojo, sin embargo, se reconoce el derecho de propiedad que tienen sobre cada una


FRANCIS ALDO CER GALLO
JUEZ
CENTRO JURÍDICO ESPECIALIZADO EN EL CONVENIO
CON EL SUPERIOR PODER JUDICIAL DE LIMA NOROCC.


PODER JUDICIAL
ROSA MARÍA TRAVEZ PÉREZ
SECRETARÍA JUDICIAL
CENTRO JURÍDICO ESPECIALIZADO EN EL CONVENIO
CON EL SUPERIOR PODER JUDICIAL DE LIMA NOROCC.

153
auto
de
sentencia

de las secciones del inmueble, y se actuó una inspección donde consta que el demandado ocupa toda la edificación, y que lo dicho por sus causantes se ajusta a la realidad existente.

III. POSICIÓN DE LA PARTE DEMANDADA:

1.- Que, es falso que el demandado ocupe el inmueble de litis de manera precaria, y no es el único inmueble de propiedad dejado por sus padres, sino que constituye parte de la masa hereditaria; al fallecer sus padres todos sus bienes, derechos y obligaciones constituyen la herencia y se transmiten a sus sucesores entre los cuales se encuentra el recurrente;

2.- Que, en el testamento de sus padres se designó al Sr. Victor Manuel Sánchez Bozetta como Albacea, y es a quien le corresponde ejercer sus obligaciones sobre todos los bienes de la masa hereditaria entre los que se incluirá el inmueble sub litis, y en tanto no ejercite sus obligaciones o sea removido judicialmente, los bienes que constituyen la masa hereditaria se encuentran en condición de copropiedad indivisa, y mientras ello no ocurra el demandante y el recurrente son copropietarios en cuotas ideales de toda la masa hereditaria.

IV. PUNTOS CONTROVERTIDOS:

1.- Establecer la titularidad de la parte accionante respecto al inmueble dúplex ubicado en la segunda y tercera planta de la parte delantera, de la edificación levantada en el Jr. Ancash N° 3834, Urb. Perú, (antes lote 31, manzana 33, AA.HH. Urb. Perú- Zona Sélima) distrito de San Martín de Porres.

2.- Establecer si la parte ostenta algún título que justifique la posesión del inmueble, es decir, si es precaria o no.

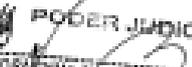
V. ACTIVIDAD PROBATORIA:

Se admitieron y actuaron los medios probatorios ofrecidos por el demandante al presentar la demanda y por el demandado al contestar la misma.

VI. FUNDAMENTOS DE LA DECISIÓN:

1.- Que, toda persona tiene derecho a la tutela jurisdiccional efectiva para el ejercicio o defensa de sus derechos o intereses con sujeción a un debido


PODER JUDICIAL
STANLEY FRANCIS ALDOVER GALLO
ABOGADO
CALLE ALVARO VASQUEZ 1005, OF. 1005
DISTRITO DE SAN JUAN DE LOS RIOS, PROV. DE LIMA NOROCCIDENTAL


PODER JUDICIAL
ROSA ELENA CHÁVEZ BONILLA
ABOGADA
CALLE ALVARO VASQUEZ 1005, OF. 1005
DISTRITO DE SAN JUAN DE LOS RIOS, PROV. DE LIMA NOROCCIDENTAL

134
cabe
tutela
judicial

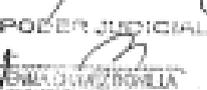
proceso; así, el derecho a la tutela jurisdiccional importa una decisión judicial sobre un conflicto intersubjetivo de intereses con relevancia jurídica, obteniéndose una respuesta motivada y razonablemente justa; siendo así, la tutela jurisdiccional puede ser definida como el derecho procesal de contenido complejo que reúne en sí, entre otros derechos: a) El derecho a acceder a los Tribunales de Justicia; b) El derecho a obtener una sentencia fundada en derecho; c) El derecho a la efectividad de las resoluciones judiciales, y d) El derecho al recurso;

2.- Que, las pretensiones deben ser sometidas a prueba, correspondiendo a las partes aportarlas a efectos de que sean valoradas en su mérito y eficacia por el operador del derecho, en forma razonada; en tal sentido, corresponde ofrecer medios probatorios a quien alega los hechos que configuran su pretensión o a quien los contradice alegando nuevos hechos, conforme a lo prescrito por los artículos 1 del Título Preliminar y 196° del Código Procesal Civil;

3.- Que, asimismo en atención a lo dispuesto en el artículo 197° del Código acotado, todos los medios probatorios deben ser valorados por el juez en forma conjunta utilizando su apreciación razonada, expresando en la resolución, únicamente las pruebas que resulten esenciales y determinantes en la decisión;

4.- Que, la acción de desalojo tiene por finalidad expulsar al ocupante del inmueble, con título o precario, por las causas establecidas en la ley y reponer en la posesión a su dueño o a quien tiene derecho a él. "El desalojo es una pretensión de orden personal, tendiente a recuperar el uso y gozo de un bien inmueble que se encuentra ocupado por quien carece de título para ello, sea por tener una obligación exigible de restituirlo o por revestir el carácter de un simple precario";¹


PODER JUDICIAL
SHIRLEY FRANCIS ALDOUCER GALLO
JUEZ
CENTRO JUDICIAL PROVINCIAL DE COMERCIO
CANTÓN SANGAY DE LA JUSTICIA DE CABA MONTE


PODER JUDICIAL
ROSANNA MARÍA NOVELLA
SECRETARÍA JUDICIAL
CANTÓN SANGAY DE LA JUSTICIA DE CABA MONTE

¹ LIDIOBOLA MARVAÉZ, MARIANELLA, Comentarios al Código Procesal Civil, Tomo II Editorial Cívica Jurídica, Año 2005, Lima Perú-Pág. 94

135
Bj
H
C

5.- Que, para que prospere una demanda de desalojo por ocupación precaria nuestro ordenamiento jurídico exige la concurrencia de dos condiciones copulativas: la titularidad del bien cuya desocupación se pretende, y que el emplazado ocupe el mismo sin título o cuando el que tenía ha fenecido, conforme al artículo 911° del Código Civil, esta última condición, según reiterada jurisprudencia imperante y uniforme, exige la ausencia absoluta de cualquier circunstancia, condición, causa o razón que justifique la posesión que se detenta;

6.- Que, el Cuarto Pleno Casatorio Civil de la Corte Suprema de Justicia de la República, de fecha 13 de agosto de 2012, Casación 2195-2011-Ucayali, publicado el 14 de agosto de 2013, estableció reglas a tener en consideración en los casos de desalojo por ocupación precaria: "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 la posesión del bien, puesto que el derecho en disputa no será la propiedad sino el derecho a poseer. 3. Interpretar el artículo 585° del Código Procesal Civil, en el sentido que por "restitución" del bien se debe entender como entrega de la posesión que protege el artículo 911° del Código Civil, para garantizar al sujeto a quien corresponde dicho derecho a ejercer el pleno disfrute del mismo, independientemente si es que es propietario o no. 4. Establecer, conforme al artículo 586° del Código Procesal Civil, que el sujeto que goza de legitimación para obrar activa no sólo puede ser el propietario, sino también, el administrador y todo aquél que se considere tener derecho a la restitución de un predio. Por otra parte, en lo que atañe a la legitimación para obrar pasiva se debe comprender dentro de esta situación a todo aquél que ocupa el bien sin acreditar su derecho a permanecer en el disfrute de la posesión, porque nunca lo tuvo o el que tenía feneció. 5. Se consideran como supuestos de posesión precaria a los siguientes: 5.1 Los casos de resolución extrajudicial de un contrato, conforme a lo dispuesto en los artículos 1429° y 1430° del Código Civil. ... 5.2 Será caso de título de posesión fenecido, cuando se presente el supuesto previsto por el artículo 1704° del Código Civil, puesto que con el requerimiento de la

PODER JUDICIAL
FRANCIS ALDO CORRAL GALLO
SECRETARIO JUDICIAL
CIVIL
CIVIL
CIVIL

PODER JUDICIAL
ROSEMARIA CHAVEZ BOWILLA
SECRETARIA JUDICIAL
CIVIL
CIVIL
CIVIL

130
Cuba
Cuba
Cuba

devolución del inmueble se pone de manifiesto la voluntad de poner fin al contrato... 5.6 La mera alegación del demandado, en el sentido de haber adquirido el bien por usucapión, no basta para desestimar la pretensión de desalojo ni declarar la improcedencia de la demanda,";

7.- La posesión precaria tiene lugar en dos supuestos: Precario sin título: Se configura cuando el titular del derecho entrega gratuitamente a otro la posesión de un inmueble; en este contexto, el titular, a su arbitrio y en cualquier momento, puede requerir la restitución de la posesión a cargo del beneficiario, la "restitución" importa que el titular haya previamente "entregado" para configurar el derecho a solicitar el desalojo por ocupación precaria. Se configura también, cuando se ejerce en ausencia absoluta de cualquier circunstancia que justifique el uso y disfrute del bien. Las circunstancias "justificantes" de la posesión deben presentarse de forma clara y contundente, y ser suficientemente probadas en los actos postulatorios; Precario con título fenecido: Se presenta cuando la ocupación que se ejerce con un título fenecido se caracteriza por ser una "precariedad sobreviniente" ya que la entrega efectiva del bien por su titular se sustenta en un contrato o acto jurídico por el cual se entrega la posesión, pero que éste fue dejado sin efecto o validez con posterioridad a la ocupación del adquirente. El fenecimiento de título no puede extenderse a cualquier acto jurídico o por configurarse causal resolutoria por incumplimiento de obligaciones a que se refiere el artículo 1429 del Código Civil, entre otros supuestos, sino que tal fenecimiento debe ser declarado por la vía judicial mediante decisión firme y definitiva.;

8.- Que, el fundamento 54 del Pleno Casatorio en mención señala que la figura del precario sin título se presenta cuando se posee sin la presencia y acreditación de ningún acto o hecho que justifique el derecho a poseer, no necesariamente se requiere de un acto jurídico que legitime la posesión del demandado lo cual se establece a consecuencia de la valoración de la prueba actuada, según fundamento 56; asimismo en el fundamento 59 se establece que la probanza de la legitimidad para obrar activa estará referida al supuesto que alegue la parte actora (propietario, administrador o que idóneamente considere tener derecho a la restitución del bien); finalmente el fundamento 68 recomienda resolver sobre el fondo, pronunciándose por la fundabilidad o no de la pretensión planteada, pudiendo promoverse nuevo proceso, sustentado en hechos con contenido y efectos diferentes a los

PODER JUDICIAL
FRANCIS ALOCCER GALLO
JUEZ
TRES ASESORES JUDICIALES CIVIL Y COMERCIAL
CIRCUITO JUDICIAL DE JUSTICIA DE LAMARTE

PODER JUDICIAL
MORAÍN RAMÍREZ RONILLA
SECRETARÍA AJUDA
CIRCUITO JUDICIAL DE JUSTICIA DE LAMARTE
CIRCUITO JUDICIAL DE JUSTICIA DE LAMARTE

137
Luis
Castaño
Abogado

planteados en el proceso anterior, conforme a lo señalado en el fundamento 67;

9.- Que, en el caso de autos se advierte que el demandante ha cumplido con la previa invitación a conciliación a la parte demandada, conforme se acredita con el Acta de Conciliación N° 155-2012 extendida por falta de acuerdo, que corre de folios 44 a 46 de los autos;

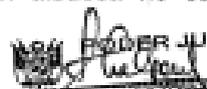
10.- Que, el demandante argumenta ser propietario del departamento dúplex ubicado en la segunda y tercera planta de la parte delantera de la edificación levantada en el Jr. Ancash 3834, Urb. Perú (antes lote 31 de la manzana 33 del AA.HH. Urb. Perú – Zona Séptima) – Distrito de San Martín de Porres, cuyo desalojo pretende, en virtud a haberlo adquirido por adjudicación efectuada por sus padres mediante sus respectivos testamentos;

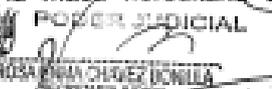
11.- Que, a folios 4-5 de los autos corre la copia literal de la partida N° P01159294 del Registro de Propiedad Inmueble, correspondiente al bien ubicado en Asentamiento Humano Urbanización Perú Mz. 33 Lote 31, 7° Zona, distrito de San Martín de Porres, donde constan como titulares registrales Velásquez Díaz Héctor y Santillán Acosta de Velásquez Rosa, dentro del cual se halla la sección (dúplex) cuyo desalojo se pretende en estos autos;

12.- Que, la identidad del inmueble está corroborada por el Informe N° 092-2013-CGG-SGCHU-GDU de fecha 15 de enero del 2013, y Asignación de Numeración Provisional N° 118-2012-SGCHU-GDU-MDSMP (documentos que no han sido objeto de tacha), según los cuales actualmente se denomina Jr. Ancash 3834, lo que además no ha sido cuestionado de modo alguno por el demandado sino que, por el contrario, éste reconoce que el inmueble de litis está inscrito en la partida registral en mención;

13.- Que, de folios 06 a 21 obra el testamento de los causantes y anteriores propietarios del inmueble; acorde a los testamentos en referencia, el accionante ha sido instituido heredero en calidad de hijo, conjuntamente con los demás hijos, y ha sido favorecido, en virtud de la voluntad testamentaria de sus padres, con la adjudicación del departamento tipo dúplex que abarca el segundo y tercer piso de la parte delantera del inmueble detallado en el anterior considerando;

14.- Que, el principal argumento de defensa del demandado radica en que también es coheredero de sus padres al igual que el accionante) y mientras el albacea no cumpla con sus obligaciones la masa hereditaria estaría

PODER JUDICIAL

STANLEY FRANCIS ALDOGER GALLO
ABOGADO
OFICINA ASISTENTE FISCAL DEL CONCEJO
LOCAL DEL MUNICIPIO DE ANTOCAYO, TACNA

PODER JUDICIAL

ROSA MARÍA CHÁVEZ RONILLA
ABOGADA
OFICINA ASISTENTE FISCAL DEL CONCEJO
LOCAL DEL MUNICIPIO DE ANTOCAYO, TACNA

130
Corte
Ejecutoria
Juzgado

indivisa, y los herederos serían copropietarios en cuotas ideales de la totalidad de la misma;

15.- Que, cabe señalar que si bien en la partida registral no obra la independización de cada sección del inmueble, ello se debe a que previamente se requiere la regularización de la inscripción de declaratoria de fábrica, lo cual no obsta el derecho de propiedad que se ha transferido en virtud a las adjudicaciones efectuadas mediante las disposiciones testamentarias aludidas;

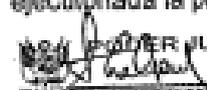
16.- Que, asimismo, el artículo 852 del Código Civil señala "No hay lugar a partición cuando el testador la ha dejado hecha en el testamento, pudiendo pedirse, en este caso, sólo la reducción en la parte que excede lo permitido por la ley. ...", por tanto, no resulta válido el argumento del demandado en el sentido que la masa hereditaria se encuentra indivisa;

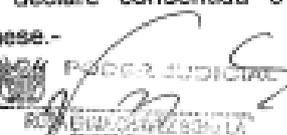
17.- Que, en los mismos testamentos aludidos, se ha adjudicado al demandado un minidepartamento del cuarto piso del inmueble inscrito en la partida N° P01159294 y parte de otro inmueble (fundo San Francisco), por lo que, resulta evidente que el demandado no tiene título que ampare su posesión en una parte o sección distinta de las adjudicadas a su favor vía testamento, como lo es el dúplex que se reclama en la presente demanda;

18.- Que, en consecuencia, se ha formado convicción respecto a la causal de desalojo por ocupación precaria invocada en la demanda, es decir, **a la parte demandante sí le asiste el derecho de solicitar la restitución del bien al ser titular del mismo al haberlo adquirido por herencia testamentaria de sus anteriores propietarios, y el demandado se encuentra obligado a desocuparlo al no tener título que justifique su posesión.**

VII. DECISIÓN:

FUNDADA LA DEMANDA DE DESALOJO por ocupación precaria, incoada por Carlos Absalón Velásquez Santillán, contra Jesús Víctor Velásquez Santillán; en consecuencia, se **ORDENA**: que el demandado cumpla con desocupar y restituir al demandante el departamento dúplex ubicado en la segunda y tercera planta de la parte delantera de la edificación levantada en el Jr. Ancash 3834, Urb. Perú (antes lote 31 de la manzana 33 del AA.HH. Urb. Perú – Zona Séptima) – Distrito de San Martín de Porres, en el plazo de seis días de notificados con la resolución que declare consentida o ejecutoriada la presente; con costas y costos; notifíquese.-


J. FRANCISCO REDGUER GALLO
JUEZ
SENO JUDICIAL REPUBLICANO DEL DEPARTAMENTO
CENTRO JUDICIAL DE JUSTICIA DE UNA MORTE


SENADO JUDICIAL
SENADO JUDICIAL REPUBLICANO
SECRETARÍA DE JUSTICIA
TÍTULO EJECUTORIO DE OBLIGACIÓN
Corte Ejecutoria de Sentencia (11-11-2019)

- SENTENCIA DE LA SALA CIVIL DE LA CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE LIMA NORTE

178
García
Velasquez

**CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE LIMA NORTE
SALA CIVIL PERMANENTE**

Expediente N° 00109-2015-0-0904-JR-CI-02

DEMANDANTE : CARLOS ABSALON VELASQUEZ SANTILLAN
DEMANDADO : JESUS VICTOR VELASQUEZ SANTILLAN
MATERIA : DESALOJO
JUZGADO : TERCER JUZGADO ESPECIALIZADO
CIVIL DE CONDEVILLA

RESOLUCIÓN NÚMERO 122.-
Independencia, seis de mayo
de dos mil dieciséis.-

VISTOS: La causa en audiencia pública, con informe oral, conforme es de verse de la constancia de relatoría corriente a folios 177; interviniendo como Ponente la señorita Jueza Superior **CATACORA VILLASANTE** conforme dispone el inciso 2) del artículo 45° de la Ley Orgánica del Poder Judicial; y,

CONSIDERANDO:

ESTADO DEL PROCESO:

PRIMERO: Que, de la nota de atención obrante a folios 159, se tiene que viene en apelación la Sentencia expedida mediante resolución número 9, de fecha 15 de septiembre de 2015, obrante de folios 131 a 138, que declara Fundada la demanda de Desalojo por ocupante precario, interpuesta por Carlos Absalón Velásquez Santillán, contra Jesús Víctor Velasquez Santillán, en consecuencia, se ORDENA que el demandado cumpla con desocupar y restituir al demandante el departamento dúplex ubicado en la segunda y tercera planta de la parte delantera de la edificación levantada en el Jr. Ancash 3834, Urb. Perú (antes lote 31 de la manzana 33 del AA.HH. Urb. Perú- Zona Séptima) Distrito de San Martín de Porres, en el plazo de seis días de notificados con la resolución que declare consentida o ejecutoriada la presente; con costas y costos

EXPRESION DE AGRAVIOS



179
Luzmila
Rojas
Mora

SEGUNDO: Que, mediante escrito obrante de folios 143 a 145, don Jesús Víctor Velásquez Santillán, interpone recurso de apelación, contra la sentencia, alegando como agravios los siguientes argumentos:

- 1.- Que, se ha interpretado erróneamente el artículo 852 del Código Civil, e inaplicado los artículos 778, 787 y 845 del Código Civil, ordenándose la desocupación del inmueble no obstante que tiene la condición de copropietario del mismo.
- 2.- Que, no ha sido ejecutada la División y Partición de la Masa Hereditaria por el Albacea designado en la cláusula quinta del testamento, para tal efecto, en consecuencia la masa Hereditaria se encuentra indivisa y por tanto en copropiedad del apelante y los demás herederos; y por tanto no es precario.

EVALUACIÓN DEL COLEGIADO:

TERCERO: Que, el proceso de desalojo es aquel que tiene por finalidad la restitución de la posesión de un bien por parte del propietario o del legitimado para ello, no siendo idóneo para la dilucidación de aspectos tales como la validez de actos jurídicos o la determinación de algún mejor derecho entre eventuales propietarios.

CUARTO.- Que, de acuerdo a lo prescrito en el artículo 586° del Código Procesal Civil, puede demandar desalojo "el propietario, el arrendador, el administrador y todo aquel que, salvo lo dispuesto en el artículo 598°, considere tener derecho a la restitución de un predio. Pueden ser demandados: el arrendatario, el sub-arrendatario, el precario o cualquier otra persona a quien le es exigible la restitución."

QUINTO.- Que, asimismo, conforme a lo regulado en el artículo 911° del Código Civil, la posesión precaria es la que se ejerce sin título alguno o cuando el que se tenía ha fenecido, siendo preciso agregar que para la aplicación de dicha norma debe interpretarse con amplitud de criterio, en ese sentido la precariedad en el uso de bienes inmuebles no se determina únicamente por la carencia de un título que justifique la posesión, sino debe entenderse como tal, la ausencia absoluta de cualquier circunstancia que permita advertir la legitimidad de la posesión que ostenta el ocupante.

SEXTO.- Que, de los dispositivos legales citados, se tiene que para la admisibilidad, procedencia y fundabilidad de una demanda de desalojo

PODER JUDICIAL
[Firma]

180
C. Velásquez
C. Santillán

por ocupación precaria, es necesario que en el proceso el actor acredite de modo certero su derecho de exigir la restitución del bien materia de desalojo, y que, al mismo tiempo, se llegue a la conclusión de que el demandado o poseedor, ha venido ejerciendo dicho derecho (de posesión) sin contar a su favor con título o circunstancia alguna que justifique su posesión, o en el supuesto de hecho que el que tenía ya no se encuentre vigente.

SÉTIMO.- Que, de la revisión de la demanda corriente de folios 56 a 66, fluye que el demandante Carlos Absalón Velásquez Santillán, solicita el Desalojo por Ocupación Precaria de don Jesús Víctor Velásquez Santillán, respecto del departamento dúplex ubicado en la segunda y tercera plantas de la parte delantera, de la edificación levantada en el Jirón Ancash 3834, Urbanización Perú (antes lote 31 de la manzana 33 del Asentamiento Humano Urbanización Perú – Zona Séptima) Distrito San Martín de Porres, el mismo que es de su propiedad, y que está conformado en el primer nivel con sala-comedera, cocina y baño y en el segundo nivel, por tres dormitorios y baño, y que lo viene conduciendo en la calidad de ocupante precario, pues no tiene título alguno que le conceda el derecho de conducción, que si lo tuvo a la fecha ha fenecido.

OCTAVO.- Que, del Acta de la Audiencia Única, levantada de folios 121 a 125, se tiene que se ha señalado como primer punto controvertido establecer la titularidad de la parte accionante respecto al inmueble departamento dúplex ubicado en la segunda y tercera planta de la parte delantera de la edificación levantada en el Jirón Ancash N° 3834, Urbanización Perú (antes lote 31, manzana 33, asentamiento Humano Urbanización Perú Zona Séptima), Distrito de San Martín de Porres; y, como segundo punto controvertido: establecer si la parte demandada ostenta algún título que justifique la posesión del inmueble, es decir si es precaria o no.

NOVENO: Que, en ese contexto, apareciendo de la copia literal de la Partida P011592941, del Registro de la Propiedad Inmueble de Lima (ex Registro Predial Urbano de Lima) que corre a folios 4 y 5, que el inmueble materia de desalojo, se encuentra registrado a nombre de Velásquez Díaz Héctor y Santillán Acosta de Velásquez Rosa, quienes otorgaron los testamentos corrientes de folios 6 a 14, y se inscribieron en la SUNARP, conforme es de verse de folios 15 a 21, existiendo

PODER JUDICIAL
JESÚS VÍCTOR VELÁSQUEZ SANTILLÁN
ABOGADO EN LA LEY
CALLE 100 N° 1000
CORREO ELECTRÓNICO: JVS@UNIVERSIDADPERU.COM

181
Código
y sus
modific.
y
reg.

Esquela de observación corriente a folios 23, donde se hace alusión a que para la inscripción de la sucesión del causante Héctor Velásquez Díaz, al comprender departamentos y tienda y ser una misma unidad (a fin de inscribir el departamento conforme a la distribución realizada), se requería que se inscribiera la declaratoria de fábrica, independización de unidades, etc; e igualmente apareciendo a folios 25 la esquela de observación respecto de la Sucesión de doña Rosa Santillán Acosta, donde se solicita que previa a la inscripción del título (testamento) se efectúe la declaratoria de fábrica, se tiene que respecto del inmueble ubicado en la Manzana 33 Lote 31 del asentamiento Humano Urbanización Perú, Zona Séptima, que en la actualidad existe copropiedad, instituto jurídico regulado en el artículo 969º del Código Civil, el cual establece que por la copropiedad un bien pertenece en cuotas ideales a dos o más personas, en este caso (entre otros) al demandante y demandado, como a los demás herederos legales del causante, en razón a que no tienen derechos registrales específicos sobre un área o espacio físico determinado del bien y su derecho por el contrario recae sobre la totalidad del mismo, justamente en proporción de sus cuotas ideales.

DÉCIMO: Que, siendo ello así, es de concluirse que el porcentaje adquirido y determinado en el testamento (respecto del inmueble) no se encuentra plenamente identificado, al subsistir registralmente copropiedad respecto de la totalidad del bien, no habiéndose acreditado en autos que el inmueble materia de desalojo haya sido independizado, al no existir individualización plena del inmueble que se reclama tanto en su identificación como en su área, por cuanto no se ha realizado la división y partición del citado inmueble; habiéndose acreditado en autos el entroncamiento del demandado con los causantes Héctor Velásquez Díaz y la señora Rosa Santillán Acosta quienes figuran como propietarios del inmueble en referencia, conforme es de verse de la Copia Literal corriente a folios 4 y 5, y por ende en su condición de hijo de los causantes, le asiste derechos sucesorios (hecho que no ha sido desvirtuado por la parte contraria) es de concluirse que existen circunstancias que justifican la posesión del inmueble por parte del demandado, no dándose por tanto los requisitos que exige la ocupación precaria.



182
Código Civil
y otros
P. 182

DÉCIMO PRIMERO: Que, por consiguiente, de acuerdo a la valoración de las pruebas que corren en autos, resulta evidente que la acción de desalojo por ocupación precaria demandada no resulta pertinente para conseguir la desocupación del inmueble, pues para ello debería darse la ausencia absoluta de cualquier circunstancia que permita apreciar la legitimidad de la posesión del demandado, valoración que tiene como consecuencia la improbanza de la pretensión que regula el artículo 200° del Código Procesal Civil, por lo que debe revocarse y declararse infundada la demanda, sin perjuicio de dejarse a salvo el derecho del actor para que haga valer su derecho con arreglo a Ley; sin costos ni costas, por existir razones justificadas para plantear la demanda de autos.

Por cuyos fundamentos:

SE RESUELVE:

REVOCAR La Sentencia expedida mediante resolución número 9, de fecha 15 de septiembre de 2015, obrante de folios 131 a 138, que declara Fundada la demanda de Desalojo por ocupante precario, interpuesta por Carlos Absalón Velásquez Santillán, contra Jesús Victor Velasquez Santillán, en consecuencia, se **ORDENA** que el demandado cumpla con desocupar y restituir al demandante el departamento dúplex ubicado en la segunda y tercera planta de la parte delantera de la edificación levantada en el Jr. Ancash 3834, Urb. Perú (antes lote 31 de la manzana 33 del AA.HH. Urb. Perú- Zona Sétima) Distrito de San Martín de Porres, en el plazo de seis días de notificados con la resolución que declare consentida o ejecutoriada la presente; con costas y costos. **REFORMANDOLA:** declararon Infundada la demanda interpuesta por Carlos Absalón Velásquez Santillán, contra Jesús Victor Velasquez Santillán contra Jesús Victor Velasquez Santillán sobre Desalojo; sin costos ni costas Notifíquese y devuélvase.-

S.S.

 PINEDO COA  CATÁCORA VILLANTE  ARRIBAS PLATA CABANILLAS



• SENTENCIA DE LA SALA CIVIL PERMANENTE DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPUBLICA

230

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
CASACIÓN N° 4465 - 2016
LIMA NORTE
Desalojo por Ocupación Precaria

Título para poseer

Con la muerte del causante, los herederos adquieren los derechos y obligaciones de este; en tal sentido, existiendo testamento mediante el cual se dispuso de los bienes, estas cláusulas testamentarias entran en vigor, independientemente de su inscripción en el Registro de Predios.
Art 911 CC

Lima, catorce de setiembre del dos mil diecisiete.-

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

I. ASUNTO

En el presente proceso, el demandante Carlos Absalón Velásquez Santillán ha interpuesto recurso de casación mediante escrito de fecha trece de julio de dos mil dieciséis, obrante a fojas ciento noventa y tres, contra la sentencia de vista de fecha seis de mayo de dos mil dieciséis (fojas ciento setenta y ocho), que revocó la sentencia de primera instancia de fecha quince de setiembre del dos mil quince (fojas ciento treinta y uno), que declaró fundada la demanda de desalojo por precario y, reformándola, la declaró infundada, en los seguidos con Jesús Víctor Velásquez Santillán.

II. ANTECEDENTES

1. Demanda

Mediante escrito, obrante a fojas cincuenta y seis y subsanado a fojas ochenta y tres, Carlos Absalón Velásquez Santillán interpone demanda de

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA

SALA CIVIL PERMANENTE

CASACIÓN N° 4465 - 2016

LIMA NORTE

Desalojo por Ocupación Precaria

desalojo por ocupante precario, a fin que se le restituya el departamento dúplex ubicado en la segunda y tercera planta de la parte delantera de la edificación levantada en el jirón Ancash 3834, urbanización Perú (antes lote 31, manzana 33, Asentamiento Humano Urbanización Perú, Zona Sélima), distrito de San Martín de Porres, conformado por el primer nivel con sala-comedor, cocina y baño, y el segundo nivel por tres dormitorios y baño.

Señala lo siguiente:

1. Sus padres fueron los propietarios originales del bien, el mismo que corre inscrito en la Partida N° PO1159294 del Registro Predial Urbano de Lima, figurando el inmueble solo como terreno.
2. En el testamento de sus causantes se precisa que al demandante le corresponde el departamento dúplex que abarca el segundo y tercer piso de la parte delantera del inmueble.
3. No ha sido posible formalizar la transferencia por la inexistencia de declaratoria de fábrica y no existir independizaciones.
4. El demandado, aprovechando que vivía en parte del inmueble que es materia de desalojo, se apropió de la totalidad de la edificación, habiendo destinado el inmueble para usos industriales.

2. Excepción y contestación de la demanda

Mediante escrito que obra a fojas ciento cuatro, Jesús Víctor Velásquez Santillán, formula excepción de cosa juzgada señalando que ante el Tercer Juzgado Mixto del Módulo Básico de Justicia de Condevilla se inició un proceso en su contra, sobre desalojo por ocupación precaria, el mismo que fue declarado improcedente.

Esta excepción es declara infundada a fojas ciento veintiuno.

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPUBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
CASACION N° 4465 - 2016
LIMA NORTE
Desalojo por Ocupación Precaria

En cuanto a la contestación refiere:

1. La propiedad era de sus padres.
2. El inmueble en cuestión constituye parte de la masa hereditaria.
3. Todos los bienes se encuentran en administración del albacea, estando todos los bienes en condición de copropiedad indivisa, sujeto a un inventario final.

3. Puntos controvertidos

A fojas cinco veintiuno se fijan los siguientes puntos controvertidos:

1. Establecer la titularidad de la parte accionante respecto al inmueble departamento dúplex ubicado en la segunda y tercera planta de la parte delantera, de la edificación levantada en el Jirón Ancash N° 3834, Urbanización Perú, (antes lote 31, manzana 33, Asentamiento Humano Urbanización Perú- Zona Séptima) distrito de San Martín de Porres.
2. Establecer si la parte demandada ostenta algún título que justifique la posesión del inmueble, es decir, si es precaria o no.

4. Sentencia de primera instancia

Mediante resolución emitida el quince de setiembre del dos mil quince, que corre a fojas ciento treinta y uno, se declara fundada la demanda por las siguientes razones:

1. A fojas seis a veintiuno obra el testamento de los causantes del demandante, mediante el cual se le favorece a este con el departamento en cuestión que los padres tenían registrado en la Partida N° PO1159294.

233

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
CASACIÓN N° 4485 - 2016
LIMA NORTE

Desalojo por Ocupación Precaria

2. Si bien en la partida registral no obra independización alguna, ello no impide que se ejerza el derecho de propiedad, el que ha sido transferido por la vía del testamento.
3. En los mismos testamentos se ha adjudicado al demandado un mini departamento ubicado en el cuarto piso del inmueble, por lo que resulta evidente que el demandado no tiene título para poseer una sección distinta a la adjudicada.

5. Apelación del demandado

El demandado Jesús Victor Velásquez Santillán, mediante escrito de fecha cinco de octubre de dos mil quince, a fojas ciento cuarenta y tres, interpone recurso de apelación afirmando que la masa hereditaria se encuentra indivisa por inacción del albacea, siendo de aplicación lo dispuesto en el artículo 845 del Código Civil que regula la copropiedad.

6. Sentencia de vista

Mediante resolución de fecha seis de mayo de dos mil dieciséis, a fojas ciento setenta y ocho, la Sala Civil Permanente de la Corte Superior de Justicia de Lima Norte revocó la sentencia apelada y, reformándola, la declara infundada, por las siguientes consideraciones:

1. El inmueble se encuentra en estado de copropiedad en razón a que no tienen derechos registrales específicos sobre un área o espacio físico determinado del bien.
2. El porcentaje adquirido y determinado en el testamento no se encuentra plenamente identificado, por lo que subsiste registralmente la copropiedad respecto de la totalidad del bien, no habiéndose acreditado la independización ni la división y partición.

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
CASACIÓN N° 4465 - 2016
LIMA NORTE
Desalojo por Ocupación Precaria

III. RECURSO DE CASACIÓN

Mediante auto de calificación de fecha ocho de marzo del dos mil diecisiete se ha declarado procedente el recurso de casación por vulneración del principio al derecho a la tutela jurisdiccional efectiva y al respeto al debido proceso y apartamiento de jurisprudencia de obligatorio cumplimiento.

IV. FUNDAMENTOS DE LA SALA SUPREMA

PRIMERO.- Ambas partes procesales señalan que sus derechos derivan de los testamentos dejados por sus padres. Así, el demandante asegura que por dicho acto jurídico es propietario del bien, mientras que el demandado expresa que, por el contrario, existe una situación de copropiedad que impide sea considerado como precario.

SEGUNDO.- Los testamentos señalan lo siguiente:

1. El dejado por Héctor Velásquez Díaz enumera los bienes inmuebles que posee en su cláusula segunda y los distribuye de manera específica en su cláusula tercera (fojas seis y siguientes).
2. El dejado por la señora Rosa Santillán Acosta de Velásquez, de la misma forma, describe los bienes que posee y estipula con claridad lo que corresponde a cada uno de sus herederos.
3. De dichos testamentos se colige que: (i) uno de los bienes que constituía la masa hereditaria era el inmueble ubicado en el jirón Ancash 3834, distrito de San Martín de Porres, que tenía cuatro pisos en la parte delantera y dos en la posterior; (ii) que a Carlos Absalón se le dejó el departamento tipo dúplex que abarcaba el segundo y tercer piso de la parte delantera del inmueble descrito anteriormente; y, (iii)

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
CASACIÓN N° 4465 - 2016
LIMA NORTE
Desalojo por Ocupación Precaria

que al demandado se le entregaba el 50% (cincuenta por ciento) de un fundo y el mini departamento ubicado en el cuarto piso de la parte delantera del inmueble sito en Jirón Ancash 3834.

TERCERO.- Hay en los referidos documentos, cuya nulidad o ineficacia nadie ha deducido, y que además se encuentra inscrito en el Registro de Testamentos, la expresa voluntad de los padres de dividir entre los herederos el inmueble que adquirieron, de allí que con precisión se detalla las partes que corresponden a cada uno de sus hijos.

CUARTO.- En esa perspectiva, es irrelevante para resolver la presente causa que exista o no declaratoria de fábrica y que esta se encuentre inscrita en los Registros Públicos en tanto ella no es constitutiva de derechos y la información real sobre el inmueble no es la que aparece allí.

QUINTO.- En efecto, lo que obra en los Registros Públicos es la existencia de un lote cuando la realidad, que ambas partes aceptan, es que hay una edificación que consta de varios pisos. Es eso, además, lo que ha provocado que en las cláusulas testamentarias se haga la división del inmueble en los términos que se han señalado en el considerando segundo de la presente ejecutoria.

SEXTO.- Estando a lo expuesto, como quiera que con la muerte, los herederos adquieren los derechos y obligaciones de su causante (artículo 660 del Código Civil), ha operado la transferencia respectiva, máxime si con el testamento los causantes dispusieron de sus bienes (artículo 685 del Código Civil) y las cláusulas testamentarias no han sido invalidadas. Por tanto, al existir plenamente identificados el área que le corresponde a cada uno de los herederos, lo que hay son inmuebles distintos que si bien para

238

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
CASACIÓN N° 4465 - 2016
LIMA NORTE
Desalojo por Ocupación Precaria

finés administrativos registrales deben ser independizados, ya deben ser entendidos como separados.

SÉTIMO.- Siendo ello así, el demandante es el propietario del bien que se encuentra en litigio y el demandado carece de título de poseer, por lo que su condición es la de precario, conforme lo prescribe el artículo 911 del Código Civil.

OCTAVO.- Así las cosas se ha incurrido en motivación defectuosa por ser la premisa fáctica errónea, vulnerándose las normas de la debida motivación de las resoluciones judiciales; sin embargo, no obstante que se trata de vicio procesal, este Tribunal Supremo considera que es posible emitir pronunciamiento de fondo, pues no solo ha habido pronunciamiento de fondo en la resolución venida en casación, sino que anulando la impugnada le es posible actuar en sede de instancia, valorar la decisión del juez y confirmarla por las razones antes señaladas.

V. DECISIÓN

Por las consideraciones glosadas, esta Sala Suprema, de conformidad con lo que establece el tercer párrafo del artículo 396 del Código Procesal Civil, modificado por la Ley-N° 29364:

1. Declara **FUNDADO** el recurso de casación interpuesto por el demandante Carlos Velásquez Santillán (fojas ciento noventa y tres); en consecuencia **CASARON** la sentencia de vista de fecha 06 de mayo de dos mil dieciséis (fojas ciento setenta y ocho), actuando de sede de instancia: **CONFIRMARON** la sentencia de primera instancia del quince de setiembre del dos mil quince (fojas ciento treinta y uno) que declaró fundada la demanda sobre desalojo por ocupación precaria.

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPUBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
CASACION N° 4465 - 2016
LIMA NORTE
Desalojo por Ocupación Precaria

2. DISPUSIERON la publicación de esta resolución en el Diario Oficial "El Peruano", bajo responsabilidad; en los seguidos con Jesús Víctor Velásquez Santillán, sobre desalojo por ocupación precaria; y los devolvieron. Interviene como ponente el señor Juez Supremo Calderón Puertas

SS.

TÁVARA CÓRDOVA 

HUAMANÍ LLAMAS 

DEL CARPIO RODRÍGUEZ 

CALDERÓN PUERTAS 

SÁNCHEZ MELGAREJO 

Yruba/Maam

SE PUBLICO CONFORME A LEY


DR. J. MANUEL PRIETO JULCA
SECRETARIO
SALA CIVIL PERMANENTE
CORTE SUPREMA

23 ABR. 2018