



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

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

**TRABAJO DEL CURSO ESPECIAL DE TITULACIÓN PARA LA
ELABORACIÓN DEL TRABAJO DE SUFICIENCIA PROFESIONAL
(CET/TSP) PARA OPTAR EL TITULO PROFESIONAL DE ABOGADA**

PRESENTADO POR:

BACHILLER DENISSE CAROLINA MARTICORENA MOQUILLAZA

<https://orcid.org/0000-0003-4004-6823>

ASESORA:

DRA. YDA ROSA CABRERA CUETO

<https://orcid.org/0000-0003-3778-7292>

ICA, PERÚ

2022

INDICE

I.	Caratula.....	pag2
II.	Tema: Desalojo por Ocupación Precaria y Otros	pag3
III.	Fundamentación del Tema.....	pag5
IV.	Objetivos	pag8
V.	Indicadores de logros de los Objetivos.....	pag9
VI.	Descripción del contenido	pag10

CAPITULO I: Derecho Civil Desalojo por Ocupación Precaria

A. HECHOS DE FONDO

1. IDENTIFICACIÓN DE HECHOS RELEVANTES

1.1. Demanda

1.1.1. Ampliación y Modificación, de demanda

1.2. Contestación de la demanda

1.2.1. Reconvención 1.2.2. Contestación del Codemandado

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

1.3.1. Concordancias

1.3.2. Contradicciones

1.4. Órganos jurisdiccionales

1.4.1. Sentencia de Primera Instancia

1.4.1.1. Hechos tomados en cuenta por el Juez Civil.

1.4.1.2. Hechos no tomados en cuenta por el Juez Civil

1.4.2. Sentencia de la Sala Superior – Segunda Instancia

1.4.2.1. Hechos tomados en cuenta por la Sala Civil.

1.4.2.2. Hechos no tomados en cuenta por la Sala Civil

1.4.3. Sentencia de la Corte Suprema – Casación

1.4.3.1. Hechos tomados en cuenta por la Sala Suprema.

1.4.3.2. Hechos no tomados en cuenta por la Sala Suprema

2. PROBLEMAS

2.1. Problema Principal o Eje (Se resuelven en la CONCLUSIONES)

2.2. Problemas Colaterales

2.3. Problemas Secundarios (Se resuelven en la DISCUSIÓN)

3. ELEMENTOS JURIDICOS NECESARIOS PARA EL ESTUDIO DEL

CASO

3.1. Normas legales

3.2. Doctrina

3.3. Jurisprudencia

4. **DISCUSIÓN (mínimo tres problemas secundarios)**
 5. **CONCLUSIONES**
- B. HECHOS DE FORMA**
1. **IDENTIFICACIÓN DE HECHOS RELEVANTES (secuencia del proceso)**
 - 1.1. **Etapa Postulatoria**
 - 1.2. **Etapa Probatoria**
 - 1.3. **Etapa Decisoria**
 - 1.4. **Etapa Impugnatoria**
 2. **PROBLEMAS**
 - 2.1 **Problema Principal o Eje (Se resuelven en la CONCLUSIONES)**
 - 2.2 **Problemas Colaterales**
 - 2.3 **Problemas Secundarios (Se resuelven en la DISCUSIÓN)**
 3. **ELEMENTOS JURIDICOS NECESARIOS PARA EL ESTUDIO DEL CASO**
 - 3.1 **Normas legales**
 - 3.2 **Doctrina**
 - 3.3 **Jurisprudencia (10 jurisprudencias)**
 4. **DISCUSIÓN (mínimo tres)**
 5. **CONCLUSIONES (mínimo tres)**

VII. Plan de actividades y cronograma.

VIII. Referencia Bibliográfica.

IX. Anexos.

DESALOJO POR OCUPACION PRECARIA

II. Tema:

El Presente Informe Jurídico procederá a analizar un proceso civil sobre Desalojo por Ocupación Precaria y Otros.

La Demanda por Desalojo, fue presentada por el Demandante HECTOR QUISPE RIOS, Teniendo como Demandado a ESPINOZA CALDERON VICTOR RAUL Y OLIVARES DE ESPINOZA LUISA, con número de Expediente 00440-2015-0—410-JM-CI-01, Distrito Judicial Arequipa, Instancia Juzgado Civil – Sede MBJ MARIANO MELGAR, Especialidad Civil, Materia Desalojo por Ocupación Precaria.

Sin embargo, dichos demandados al ser notificados con la demanda interpuesta y al contestar la misma, no mencionaron que dentro del predio materia de litigio también Vivian sus hijas mayores de edad nombradas: ROSMERY ESPINOZA OLIVARES, LUZ MARINA ESPINOZA OLIVARES Y FELY JUDITH ESPINOZA OLIVARES, donde también fueron incorporadas al proceso por el Juez en calidad de LITISCONSORTES NECESARIAS PASIVAS.

III. Fundamentación. –

-Teniendo en cuenta el IV Pleno Casatorio Civil sobre Desalojo por Ocupación Precaria (Casación 2195-2011, Ucayali) establece que, el juez no puede aquí declarar la nulidad del acto jurídico, sino considerar esta circunstancia para efectos de declarar fundada o infundada la demanda de desalojo, analizando la nulidad en la parte considerativa de la sentencia.

-En virtud de los fundamentos de una de las partes y las pruebas que se adjuntaron en la presente demanda contra los esposos antes mencionados donde el recurrente invoca su Derecho de INTERES Y LEGITIMIDAD PARA OBRAR pide se declare Fundada su demanda y le restituyan la posesión de su propiedad ubicado en el pueblo tradicional de la Urbanización Mariano Melgar MZ D3 Lot 4 Provincia y Región de Arequipa.

- Por lo que, siendo el recurrente, el único propietario del bien inscrita en la partida No P06263040 de los Registros Públicos de esa ciudad, así mismo como aparece en el certificado Literal Otorgado por la Zona Registral No XII Sede Arequipa.

El expediente materia de sustentación se inicia con las formalidades según procede con el debido proceso, teniendo en cuenta un proceso civil donde se tiene como controversia un Inmueble que a manera que vamos desarrollando el tema explicaremos en forma clara y sencilla los siguientes fundamentos que son materia de investigación del mismo caso.

Así mismo proveyéndose el escrito presentado por el litisconsorte que antecede ofrecer nuevos medios probatorios se da por apersonada al presente litis, pero se rechaza el ofrecimiento del medio probatorio consistente en la declaración testimonial por impertinente.

Así como el Abogado defensor Dr. FIDEL L. GOMEZ JARA, abogado defensor de Doña Luz Marina Espinoza Olivares, en los autos seguidos por desalojo formula el recurso impugnatorio de apelación a la resolución numero 10 obrantes en el proceso por el que RESUELVE RECHAZAR el ofrecimiento de prueba testimonial estimándose impertinente, error de echo y de derecho incurrida en la resolución impugnada quien posteriormente la declaran infundada.

IV. Objetivos. –

El Objeto del Proceso: La Pretensión del Desalojo por ocupación precaria contenida en la demanda interpuesta por Héctor Quispe Ríos.

El Objeto de la Pretensión es de Desalojo por Ocupación Precaria para que los demandados restituyan la posesión.

El recurrente es propietario del bien inmueble, los demandados ocupan la propiedad si tener ningún derecho y sin pagar ningún alquiler.

El recurrente ampara su pretensión en el artículo 979 del código Civil a quien la ley le faculta en calidad de propietario a promover acciones reivindicatorias, interdictos y acciones posesorias.

Así mismo invoca el artículo 586 del TUO del Código Procesal Civil por el que se define la posesión.

V. Indicadores de logro de los objetivos. –

Principio del Debido proceso	Principio de Legalidad	Principio a la motivación de las resoluciones judiciales
Intenciones	Concreciones	Evidencias
Tutela jurisdiccional efectiva	Amparo Jurídico	Existió un derecho fundamental
Derecho Continente	Artículos de acuerdo a Ley	Racionalidad, Argumentos loables
Derecho fundamental único	Garantía constitucional	Legitimidad del Deber administrar Justicia
Derecho de eficacia inmediata	Derecho democrático	
Proceso, método, eficacia, desarrollo legislativo	Principio de equidad	
Motivación de las resoluciones		

VI. Descripción del contenido. –

En un proceso de desalojo por ocupación precaria el juez tiene la posibilidad de actuar las pruebas necesarias para efectos de establecer si el demandante es verdaderamente el titular del bien cuya desocupación pretende.

Este constituye el principal lineamiento jurisprudencial que se desprende de la sentencia correspondiente a la Casación N.º 238-2017-LIMA emitida por la Sala Civil Permanente de la Corte Suprema de Justicia, entre otras con la cual se declara infundado ese recurso y, se fija una nueva pauta para los procesos de desalojo por ocupación precaria que puede ser tomada en cuenta por los jueces civiles.

Fundamento

En el caso materia de esta casación la parte demandada pretendía justificar su posesión e incluso su propiedad mediante la presentación de un documento privado de transferencia de acciones y derechos sobre el inmueble, que se declaró falso en primera instancia.

Toda vez que sometido a una pericia grafo técnica se determinó científicamente que este contrato privado no había sido firmado por el supuesto vendedor, lo cual no fue observado por ninguno de los sujetos procesales en la oportunidad en que fue explicado oralmente por los peritos.

Así, sin emitir pronunciamiento sobre la validez o invalidez de este contrato privado, el juzgado correspondiente estimó discrecionalmente que el contenido del mismo no le generó convicción por lo que concluyó que la parte demandada no acreditó contar con título que justifique la posesión.

A su turno, la sala superior que tomó conocimiento de este caso confirmó esta decisión de la primera instancia. Señaló que la parte demandada no contaba con título que respalde su posesión en el bien materia del litigio y, que el certificado de posesión emitido por la municipalidad distrital respectiva que ostentaba no la protegía ante el derecho de propiedad de la parte demandante que se encuentra debidamente acreditado.

Además, determinó que el mencionado documento privado con firma falsa y sin fecha cierta comprobada, de ninguna manera podría oponerse al derecho de propiedad de la parte demandante.

CAPITULO I: Derecho Civil – Desalojo

A. HECHOS DE FONDO

1. IDENTIFICACIÓN DE HECHOS RELEVANTES

1.1. Demanda

Ampara su pretensión en lo establecido por el Artículo 979 del Código Civil que lo faculta en calidad de propietario a promover acciones reivindicatorias interdictos y acciones posesorias; el artículo 911 del código civil por el que se define la posesión precaria como aquella que se ejerce sin título alguno o cuando el que se tenía ha fenecido; así mismo invoca el 923 del citado código por el cual el precario tiene la obligación de restituirla posesión al propietario. Se admite a trámite como medios probatorios: por parte demandante: documentos precisados según fojas dieciséis, Declaración de la parte conforme al pliego de fojas once, exhibición del contrato u otro documento que acredite derecho de propiedad.

1.1.1. Ampliación y Modificación, de demanda

Exhibición: Contrato de alquiler, dos recibos de alquiler, suscritos por Pedro Quispe Guerola que consta los inmuebles arrendados por los demandados en el inmueble suscrito. Apunte de entrega por la suma de S/ 700.00 soles por la compra venta de derechos hereditarios del bien sub litis, documentos de transferencia de acciones y derechos por los demandados y Percy Quispe.

Que mediante demanda de folios catorce, subsanada concurre ante el órgano jurisdiccional interponiendo demanda de desalojo, la misma que fue admitida a trámite, que habiéndose notificado a las partes El Módulo Básico de Justicia del Distrito Judicial de Arequipa a los once días del mes de Marzo en presencia del Señor Juez Doctor Luis Madariaga Condori, Especialista Legal que autoriza, estuvo en calidad de Demandante HECTOR QUISPE RIOS, asesorado por su abogado Rafael Gavino Macedo y la parte demandada VICTOR RAUL ESPINOZA CALDERON y LUISA OLIVARES DE ESPINOZA asesorados por su abogado Fidel Gómez Jara .

1.1.2. Declaración de Parte: Luisa Olivares de Espinoza, no se recibió juramento de acuerdo al acuerdo adoptado

1.1.3. Declaración de Víctor Raúl Espinoza Calderón, No se recibe juramento conforme al acuerdo adoptado por el Concejo Ejecutivo del Poder Judicial por la cual se da cumplimiento a lo resuelto por el tribunal constitucional.

Alegando que los propietarios son HECTOR Y PERCY QUISPE RIOS, así mismo agrega que si ocupan ambientes que son tres habitaciones y que en una primera oportunidad con autorización realizo la construcción de una habitación, así como la cocina y el baño que anteriormente pagaba renta a Pedro Quispe después pago renta a Percy Quispe y después a Héctor Quispe.

- 1.1.4. Desarrollándose primero Saneamiento Procesal: que mediante demanda subsanada a folios treinta la demandante concurre ante este órgano jurisdiccional interponiendo demanda de Desalojo.
- 1.1.5. Escrito presentado por la parte demandante ya que las partes consideradas como Litisconsorte pasiva manifestaron tener conocimiento de la interposición de la presente demanda desde sus inicios.
- 1.1.6. Hace de conocimiento al Juzgado que la copia del contrato se refiere a una habitación que existía.
- 1.1.7. Así misma se hace mención que al contestar la demanda parte demandado que es inquilino y que en el ultimo pago de alquileres fue en 2015 y después adquirió la propiedad lo que no es totalmente cierto. Agrega antes mencionado.

1.2. Contestación de la demanda

Declararon Inadmisibles el apersonamiento y la contestación presentada por los demandados dándole tres días de subsanación fin de que se cumpla con la subsanación de documentos:

En consecuencia, del análisis de los actuados se desprende que concurren a este proceso los presupuestos procesales de competencia del Juez, capacidad procesal de las partes legitimidad para obrar e interés para obrar, así como la proponibilidad objetiva de la pretensión e igualmente concurren los requisitos de la demanda de la forma.

Así mismo cabe mencionar que a merito del documento que indican los demandados denominado transferencia de Acciones y derechos hereditarios los demandados han interpuesto una acción de cobro del cual derivo una medida acauteladora que fue observada por el señor Registrador de la Oficina Públicos de esa ciudad.

Subsanación; dentro de la contestación de la demanda se presento copia certificada del plano de ubicación del inmueble, se presento copia del arancel judicial por la diligencia de inspección judicial.

Ofrecimiento de Prueba por LUZ MARINA ESPINOZA OLIVARES donde consta boletas de compras en números de dos por adquisición de accesorios que han servido para la reconexión del servicio de agua.

Así mismos documentos por el que consta que el demandado VICTOR RAUL ESPINOZA CALDERON, abona por servicios de agua y desagüe del inmueble materia del juicio.

Solicitud presentada a SEDAPAR con la finalidad de que se cambie el tipo de categoría del servicio de agua, en el inmueble materia del presente caso.

Otros como constancia de instalación de servicios de teléfono contrato celebrado con la TELEFONICA DEL PERU, así mismo también, documentos de fiscalización tributaria otorgado por la Municipalidad Distrital de Mariano Melgar.

1.2.1. Reconvención

Se resuelve declarar saneado el proceso por la existencia de una relación jurídica procesal valida prevista en el articulo 465 inciso 1 del Código Adjetivo, concordante con el articulo 139 inciso 3 de la norma constitucional que garantiza el debido proceso.

1.2.2. Contestación del Codemandado

Fundamentos de Hecho y de Derecho, las notificaciones deben ser completas tal como lo señala el Artículo 158 del C.P.C. pero en el presente caso se ha efectuado a la casilla de mi Asesor, pero sin haberse anexado copia del escrito por el que el demandante absuelve pedido de denuncia civil.

Este hecho inclusive lo he reclamado con escritos debidamente recepcionado por mesa de partes y obviamente entregado al señor especialista señalado por su despacho.

Pido acceder la nulidad solicitada con la finalidad de que el proceso tenga un procedimiento correcto y no se ocasione nulidades posteriores.

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

1.3.1. Concordancias

Pliego Interrogatorio:

Primero. - A los demandados, en cuanto al único propietario de la casa dijeron que si en cuanto pertenece el bien a Pedro y Héctor Quispe Ríos.

1.3.2. Contradicciones

A la esposa del demandado, pregunta del pliego interrogatorio en cuanto a la parte del bien que ocupan inmueble dijo 4 habitaciones, un pequeño patio, cocina y un baño, volviéndose a reiterar que eran mas habitaciones las que ocupaban y no solo, Así mismo que no obstante las reiteradas invitaciones verbales que se les ha hecho para llegar a un arreglo satisfactorio y de esa forma conseguir la restitución del bien inmueble, se negaron hacerlo.

1.4. Órganos jurisdiccionales

1.4.1. Sentencia de Primera Instancia

Primero. - Principio de la carga de la prueba. - Estando al principio del onus probandi la carga de la prueba corresponde a quien afirma hechos que configuran su pretensión o quien los contradice alegando nuevos hechos de conformidad con lo establecido en el artículo 196 del código procesal civil

Segundo. - Dentro de la determinación de los puntos controvertidos o tema decidendum en la Audiencia Única se han fijado como puntos controvertidos: Determinar la calidad y naturaleza de propietario sobre el inmueble.

Tercero. - Determinar si su título o documento con el que vienen poseyendo los demandados se encuentran vigente o este ha fenecido.

1.4.1.1. Hechos tomados en cuenta por el Juez Civil.

Incorporar al Proceso en el estado en que se encuentra y en calidad de Litisconsortes necesarias pasiva a ROSMERY ESPINOZA OLIVARES, LUZ MARINA ESPINOZA OLIVARES Y FELY JUDITH ESPINOZA OLIVARES quienes deberán apersonarse con arreglo a ley y precisen casilla electrónica y ofrezcan medios probatorios que se consideren oportunos en el proceso.

Se concede Apelación sin efecto suspensivo y con la calidad de diferida, de la resolución numero diez, expedida en fecha cinco de julio del dos mil dieciséis.

Se Declara Improcedente el recurso de reposición formulada por la parte del Abogado de la parte del litisconsorte contra la parte final de la resolución

1.4.1.2. Hechos no tomados en cuenta por el Juez Civil

1.4.2. Sentencia de la Sala Superior – Segunda Instancia

Dentro del Análisis y valoración de los puntos controvertido respecto al extremo de establecer la calidad en la que los demandados vienen ocupando el inmueble sublitis, del merito de los actuados se desprende que el demandado Víctor Raúl Espinoza Calderón celebros contrato de arrendamiento con Pedro Quispe Guerola padre del demandante corroborados con los recibos de arrendamiento herederos universales de su causante tal como fluye de la escritura notarial.

Otro punto en cuanto a posterior fallecimiento del Señor Pedro Quispe el demandado Héctor y su hermano Percy Quispe Ríos realicen el trámite sucesión intestada notarial siendo declarados herederos universales de su causante tal como fluye de la escritura pública, en calidad ambos coherederos realizan la liquidación de condominio del inmueble ubicado en la dirección antes mencionada.

Habiéndose subdividido el inmueble entre los dos titulares mediante el documento de transferencia de acciones y derechos entre los hermanos Quispe Ríos son herederos, de fecha ocho de junio del año dos mil trece que corre en fojas cuarenta y cuatro transfiere el 25 % de los derechos que le corresponden, denominando a este acto como promesa de venta de sus acciones y derechos.

1.4.2.1. Hechos tomados en cuenta por la Sala Civil.

Fundamentación fáctica en cuanto al principio de la prueba afirma que configuran su pretensión o quien los contradice alegando nuevos hechos, en cuanto a la determinación de los puntos controvertidos en la audiencia determina la calidad y naturaleza de

propietario en cuanto a su análisis y valoración el accionante es propietario inscrito con ficha registral P06263040, sin embargo, en la escritura pública de liquidación no se describe la existencia de ambientes construidos del condominio

en fojas cuarenta y dos con el causante con respecto al extremo de establecer la calidad en la que los demandados vienen ocupando el inmueble en merito de los actuados se desprende que el demandado Víctor Raúl Espinoza Calderón celebro contrato de arrendamiento, así como la copia fiel legalizada

1.4.2.2. Hechos no tomados en cuenta por la Sala Civil

Pretensión de Desalojo por ocupación precaria contenida en la demanda interpuesta por HECTOR QUISPE RIOS declarándola Infundada.

Recurso Impugnatorio de Apelación

Referente al punto cinco del considerando de la Sentencia, donde se hace mención del contrato de alquiler que hizo el fallecido Pedro Quispe.

Referente al punto sexto, séptimo y octavo de la sentencia cabe mencionar que los demandados Víctor Raúl Espinoza y Luisa Olivares, así como las litisconsortes no tienen la calidad de copropietarios del bien inmueble

1.4.3. Sentencia de la Corte Suprema – Casación

Declaran la sentencia número cero cuarenta guion dos mil diecisiete quion CI de fecha veintiséis de junio del dos mil dieciséis FUNDADA interpuesta por HECTOR QUISPE RIOS contra Víctor Raúl Espinoza Calderón y su Esposa sobre DESALOJO.

Dispusieron que los demandados y litisconsortes

Restituyan el bien inmueble en el plazo de seis días.

1.4.3.1. Hechos tomados en cuenta por la Sala Suprema.

En cuanto respecta a la ocupación precaria del bien materia de desalojo llevada a cabo la diligencia de inspección judicial se verifica que al inmueble materia de desalojo se ingreso por la Calle Capitán Novoa predio que corresponde al Sub Lote cuatro teniendo como verificado dicha diligencia.

Analizando el caso de auto advertimos que la parte demandante pretende se le restituyan la posesión de cuatro habitaciones siendo estas un patio, cocina, baño y un cuarto.

Analizando la pretensión de la demanda el demandante alega que los demandados vienen ocupando el predio de su propiedad por lo que queda desvirtuado que en el presente proceso se cuestione una ocupación del predio ubicado y si bien los demandados han acreditado ser propietario sin embargo eso no es materia de debate.

1.4.3.2. Hechos no tomados en cuenta por la Sala Suprema

Documentos que no tomaron en cuenta valor documento Transferencia de Acciones y Derechos Hereditarios.

2.PROBLEMAS

2.1. Problema Principal o Eje

Según el presente trabajo de investigación se da por la falta o falla en la comunicación. Surge un conflicto entre las partes debido a un malentendido o a una falta de información en este litis se dio a causa de un bien inmueble, Discordancia de intereses, Discordancia de valores, Discordancia de roles, Desigualdades.

2.2. Problemas Colaterales

Los conflictos jurídicos derivados del uso de viviendas son un motivo frecuente de consultas y solicitudes de asistencia en el Patrocinio Jurídico, la problemática del acceso a la vivienda en la Ciudad se ubica en un contexto de un mercado

con precios en alza, caracterizado por la construcción de unidades nuevas, con servicios variados dirigidos a un grupo de consumidores con un poder adquisitivo medio-alto. Este aumento de los precios, en consecuencia, a ello las personas que no pueden pagar el precio de compra o alquiler. Los valores de los alquileres también acompañan estas subas, a lo que se suma la dificultad de acceder a las fianzas que el mercado inmobiliario exige.

2.3. Problemas Secundarios

El derecho humano a la vivienda reconoce como su fuente normativa más importante las referencias contenidas en los Tratados de Derechos Humanos incorporados al texto constitucional en la reforma constitucional de 1994 al artículo 75 inciso 22. De este modo, el artículo 25 de la Declaración Universal de los Derechos Humanos, adoptada y proclamada por la Asamblea General en su Resolución 217 A (III), de 10 de diciembre de 1948 expresa que “Toda persona tiene derecho a un nivel de vida adecuado que le asegure, así como a su familia, la salud y el bienestar, y en especial la alimentación, el vestido, la vivienda...”. El Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales, a su vez en su artículo 11 establece: “Derecho a un nivel de vida adecuado. Comprende el acceso a alimentación, vestido y vivienda adecuados, así como a la mejora continua de las condiciones de existencia...”. La Convención Americana sobre Derechos Humanos contiene una fórmula menos específica en su artículo 26: “Desarrollo Progresivo.

3.ELEMENTOS JURIDICOS NECESARIOS PARA EL ESTUDIO DEL CASO

3.1. Normas legales

Para la procedencia del desalojo por ocupación precaria debe probarse dos condiciones copulativas: que la parte demandante sea el titular del bien cuya desocupación pretende, y que la parte emplazada ocupe el mismo sin título o cuando el que se tenía ha fenecido.

El artículo 911 del Código Civil señala que la posesión precaria es aquella que se ejerce sin título alguno o cuando el que se tenía ha fenecido; por ende, para que prospere la acción es necesaria la existencia indispensable de tres presupuestos que el actor acredite plenamente en el proceso.

- Del recurso materia de calificación no cumple con los requisitos exigidos en los incisos 2y 3 del artículo 388 del código Procesal Civil
- Que de la exigencia prevista en el inciso 4 del referido artículo 388 si bien los recurrentes cumplen con indicar que su pedido casatorio es anulatorio y revocatorio, no es suficiente para atender el recurso materia de calificación, en virtud en lo dispuesto al artículo 392 del Código Procesal Civil
- Por las razones expuestas y en aplicación de lo previsto en el artículo 392 del Código Procesal Civil modificado por la Ley número 29364 declararon improcedentes el recurso de casación interpuesta por los demandados Víctor Raúl y su esposa.

3.2. Doctrina

a.- La posesión precaria regulada por el artículo 911° del código civil señala que es ocupante precario el que no cuenta con un título o cuyo título ha fenecido; más esta redacción no es del todo adecuada pues omitió el considerar aquel supuesto en el cual la posesión se ejerce en virtud de un título manifiestamente nulo.

b.- El demandado natural en el desalojo es el arrendatario o cualquier poseedor temporal a quien le es exigible la restitución (artículo 586 del Código Procesal Civil): “el arrendatario, el subarrendatario, el precario o cualquier otra persona a quien le es exigible la restitución”.

c.- Artículo 909 y 910 C.C.), al poseedor precario, también se le atribuye una consecuencia lógica de desalojo, jamás una conducta que debe ser valorada y protegida por el ordenamiento. Ello desde la definición misma, entendida como la que se ejerce sin título alguno o ante el fenecimiento de aquél (art. 911 C.C.).

d.- Pueden ser demandados por desalojo: el arrendatario, el subarrendatario, el precario o cualquier otra persona a que se le puede pedir la devolución un bien. En el proceso de desalojo por ocupación precaria el demandante deberá acreditar la propiedad del bien y el demandado la posesión en virtud de un título.

3.3. Jurisprudencia

El proceso de desalojo es una acción sumaria en el que se debate la posesión y no la propiedad, cuyo fin es la restitución de los bienes por parte de aquel que no tenga justo título para reclamarlo. El desalojo es una acción real y personal.

Podrá interponer el desalojo de inmuebles urbanos y rurales el propietario, el locador, el locatario principal, el poseedor, el usufructuario, el comodante y cualquier otra persona que tenga derecho a usar y gozar de la cosa por un título legítimo.

En ese sentido, las instancias de mérito han establecido de manera correcta que el demandante ha cumplido con acreditar su derecho de propiedad sobre el bien materia de litis, el mismo que se encuentra debidamente inscrito en los registros públicos, título que tiene plena eficacia y produce todos sus efectos jurídicos como tal, frente a la emplazada que no tiene título alguno que justifique su posesión, por lo que, el demandante está investido de las facultades para exigir la restitución del mencionado bien.

Por otro lado, la recurrente ha argumentado a lo largo del proceso y a través del presente recurso de casación, que es propietaria de la edificación del inmueble que viene poseyendo, constituido por el tercer piso del bien materia de litis, sin embargo, tal argumento no puede ni debe ser discutido dentro del proceso de desalojo por ocupación precaria, por ser ajena a su naturaleza y fines, debiendo dejarse a salvo el

derecho de la demandada a reclamar en otro proceso lo que considere pertinente, a la luz de los artículos 941, 942 y 943 del Código Civil.

Esto es así, porque la esencia del proceso no consiste en determinar o resolver en definitiva el derecho de propiedad, sino la validez de la restitución o la entrega de la posesión en base a un título legítimo y suficiente que la justifique, frente a la ausencia de título o fenecimiento del que tuvo la parte ocupante.

4. DISCUSIÓN

El proceso de desalojo es una acción sumaria en el que se debate la posesión y no la propiedad, cuyo fin es la restitución de los bienes por parte de aquel que no tenga justo título para reclamarlo. El desalojo es una acción real y personal.

Los procesos de desalojo deberían durar cinco meses, pero en la realidad demoran 46 meses más, eso sin contar la etapa de ejecución. Los jueces demoran hasta 30 días en calificar una demanda, excediéndose hasta 15 veces el plazo de 48 horas fijado por las normas procesales.

5. CONCLUSIONES

El Pleno Casatorio adoptó, por Mayoría, la primera ponencias que enuncia lo siguiente "Luego de la publicación del Cuarto Pleno Casatorio Civil, los jueces de paz Letrado han quedado impedidos de conocer los procesos de desalojo en los casos de que exista requerimiento de restitución del bien (carta notarial) de parte del arrendador hacia el arrendatario (artículo 1407 CC); toda vez que en todo estos casos éste último ha quedado constituido en poseedor precario, por lo que el Juez competente para conocerlos es el Especializado, quedando impedido el arrendador de interponer demanda de desalojo por vencimiento de contrato, sino únicamente por ocupación precaria.

El Pleno casatorio adoptó por Mayoría la segunda ponencia que enuncia lo siguiente: "El Acta de Conciliación Extrajudicial no es exigible en el proceso de desalojo regulado en el artículo 594 del Código Procesal Civil, en tanto se trata de un proceso especial y rápido. Asimismo, tampoco proceden las excepciones y defensas previas planteadas por la parte demandada, por lo que el Juez debe declarar en pleno su improcedencia.

El Pleno adoptó por Mayoría la segunda ponencia que enuncia lo siguiente: "No proceden las excepciones y defensas previas planteadas por la parte demandada en el proceso sobre desalojo con contratos de arrendamiento que contengan cláusulas de allanamiento; por ello, el juez deberá declarar de plano su improcedencia.

VII. Plan de actividades y cronograma. –

ACTIVIDAD	2022				
	Ene	Feb	Mar	Abr	May
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. Informe del Asesor				X	
6. Entrega del Trabajo de Suficiencia Profesional				X	X
7. Correcciones					X
8. Presentación y sustentación					X

VII. Referencia Bibliográfica. –

<https://repositorio.uss.edu.pe/bitstream/handle/20.500.12802/6313/Ch%C3%A1vez%20Guarniz%20Mario.pdf?sequence=5&isAllowed=y>

<https://lpderecho.pe/los-cuatro-procesos-de-desalojo-en-el-peru/>

https://tesis.usat.edu.pe/bitstream/20.500.12423/1558/1/TL_CajusolGarciaNestorJose.pdf

<https://revistas.pucp.edu.pe/index.php/iusetveritas/article/download/16540/16886/>

VIII. Anexos

Demanda del Demandante por Ocupación Precaria

Expediente : Nº
Esp. Legal :
Cuaderno : Principal
Escrito : Nº 01
Sumilla : Demanda de Desalojo por ocupación precaria y otros.

16 MAR 2015
MUNICIPALIDAD DE MARIANO MELGAR

SEÑOR JUEZ DEL JUZGADO MIXTO DEL MÓDULO BÁSICO DE JUSTICIA DE MARIANO MELGAR.

HECTOR QUISPE RIOS, identificado con D.N.I. Nº 29662215, con dirección domiciliar en la Avenida Capitán Novoa Nº 107 del distrito de Mariano Melgar, Provincia y Región Arequipa, señalando domicilio procesal en la calle Colón Nº 313, Of. 213 "Edificio San Francisco" del distrito del cercado de esta ciudad, estudio del letrado que autoriza la presente, a Ud., con el debido respeto digo:

01. DE LOS DEMANDADOS

01.1. La presente demanda la dirijo en contra de los esposos don **VICTOR RAUL ESPINOZA CALDERON Y DOÑA LUISA OLIVARES DE ESPINOZA**, ambos con dirección domiciliar en la Avenida Capitán Novoa Nº 107 del distrito de Mariano Melgar, Provincia y Región Arequipa, en donde deben ser notificados conforme a ley.

02. PETITORIO

02.1. Invocando interés y legitimidad para obrar, interpongo demanda de Desalojo por Ocupación Precaria en contra de los esposos demandados nombrados: Victor Raul Espinoza Calderón y de doña Luisa Olivares de Espinoza, únicos ocupantes precarios de cuatro habitaciones, un pequeño patio, cocina y un baño, para que desocupen y

Calderon

Luisa Olivares

con expresa condena de costas y costos del proceso.

04. FUNDAMENTACION JURIDICA

04.1. Amparo la acción que interpongo en lo establecido por el art. 979 del Código Civil que me faculta en calidad de propietario a promover las acciones reivindicatorias, interdictos y las acciones posesorias que en el presente caso se interponen.

04.2. El Art. 911 del Código Civil, establece que estan considerados como ocupantes precarios los que ejercen la posesión sin derecho alguno; como es el caso de autos.

04.3. Asimismo el Art.923 del Código Civil establece que el ocupante precario tiene la obligación de restituir la posesión al propietario.

04.4. De igual forma el T.U.O. del Código Procesal Civil reconoce en su art. 586 el derecho que el demandante como copropietario tiene para demandar al arrendatario y a los ocupantes precarios y en general a cualquier otra persona a quien le sea exigible la restitución de la posesión.

05. MONTO DEL PETITORIO

Tratándose de un proceso de desalojo por ocupación precaria, es inapreciable en dinero, pues se exige la restitución del bien inmueble.

06. VIA PROCEDIMENTAL

Le corresponde a la presente demanda, ser sustanciada en la vía del Proceso Sumarísimo, conforme lo establecen el inc. 4 del art. 546 y el tercer párrafo del art. 547 del T.U.O. del Código Procesal Civil.

07. MEDIOS PROBATORIOS

En calidad de medios probatorios ofrezco la siguiente :

07.1. Certificado literal de la partida registral Nº P06263040 del Registro de la Propiedad Inmueble, en la cual el recurrente

Handwritten signature

figura como propietario del inmueble ocupado por los demandados, en fs. 4.

07.2. Copia certificada del Acta de conciliación de fecha 04 de Noviembre del año 2014, donde consta que no se llegó a ningún acuerdo porque no quisieron devolver el bien inmueble los demandados; en fs. 2.

07.3. Carta Notarial de fecha 08 de Enero último del 2015, de la que no he recibido respuesta alguna hasta la fecha.

07.4. Declaración de parte que prestarán los demandados don Victor Raul Espinoza Calderón y de doña Luisa Olivares de Espinoza, conforme al pliego de interrogatorios que se adjuntan a la presente demanda, para cada uno de ellos.

07.5. La exhibición que deberán efectuar los demandados, del contrato o de algún otro documento que acredite algún supuesto derecho de propiedad o posesión respecto del bien materia de la presente demanda.

08. ANEXOS

1-A. Copia del D.N.I. del recurrente.

1-B. Certificado literal de la partida registral Nº P05263040.

1-C. Copia certificada del Acta de conciliación de fecha 04 de Noviembre del año 2014.

1-D. Carta Notarial de fecha 08 de Enero del 2015, dirigida a los demandados.

1-E. Dos sobres conteniendo pliegos de interrogatorios, para la declaración de cada uno de los demandados.

1-F. Comprobante de pago de la tasa judicial.

Por lo expuesto;

• Ud., ruego se sirva dar por admitida la presente demanda y declararla fundada en su oportunidad, con expresa condena de costas y costas del

19
Audiencia

1º JUZGADO MIXTO- Sede MRI Marano Melgar
EXPEDIENTE: 00440-2015-0-0430-JM-CH-EI
MATERIA: DESALOJO
JUEZ: LUIS EDUARDO MADARIAGA CONDORI
ESPECIALISTA: ERWIN ROMMEL MARQUEZ CALARZA
DEMANDADO: ESPINOZA CALDERON, VICTOR RAUL,
OLIVARES DE ESPINOZA, LUISA
DEMANDANTE: QUISPE RIOS, HECTOR

RESOLUCIÓN N° 01

Marano Melgar, veintinueve de abril
del año dos mil quince -

VISTOS: La pretensión de desalojo contenida en la demanda presentada por Héctor Quispe Ríos, con los anexos adjuntados, teniendo en cuenta la carga procesal que viene soportando este Juzgado Mixto; y. **CONSIDERANDO: PRIMERO.- Juicios de procedibilidad: A) De la jurisdicción y competencia.-** La pretensión deducida es de naturaleza civil, por lo que el Juez del Juzgado Mixto de este Módulo Básico de Justicia es competente por razón de materia y función, conforme a los artículos 9 y 28 del Código Procesal Civil; teniendo en cuenta además el domicilio que se imputa a los demandados por lo que según las reglas de la competencia que establece el artículo 14 del Código mencionado, concurre el presupuesto procesal de la competencia del Juez. **B) De la proponibilidad objetiva:** De los fundamentos fácticos expuestos, así como del petitorio, se desprende que se solicita providencia jurisdiccional de tutela respecto de la pretensión de desalojo por ocupación precaria, a fin que los demandados restituyan los ambientes descritos del inmueble que señala es de propiedad del recurrente, por lo que se observa la posibilidad física y jurídica del petitorio. **C) De la proponibilidad subjetiva:** La pretensión es deducida por Héctor Quispe Ríos, anexando su documento de identidad, por lo que se advierte la concurrencia de su capacidad procesal, conforme al artículo 58 del citado Código Procesal Civil. Respecto a la legitimidad para obrar activa, de los hechos expuestos se advierte liminarmente la legitimidad para obrar activa al afirmar el accionante que ser el propietario. Respecto a la legitimidad para obrar pasiva, se aprecia la misma al imputar que ocupan el inmueble sup litis en la calidad de precarios. Con relación al interés para obrar, del análisis de la pretensión deducida se aprecia que la necesidad de tutela jurisdiccional es actual, inmediato e irremplazable; consecuentemente del análisis liminar realizado, no se aprecia de manera evidente o manifiesta que la pretensión deducida se encuentre incurso en causales de improcedencia previstas por el artículo 427 del Código Procesal Civil, con excepción de la reserva realizada sobre la legitimación activa y pasiva; **TERCERO.- Juicio de admisibilidad:** Que conforme a lo previsto por los artículos 130, 424 y 425 del Código Procesal Civil, la demanda debe cumplir con los requisitos formales generales, los cuales en conjunto conforman el presupuesto procesal de la demanda en forma, por lo que del análisis de la demanda se advierte que: a) Si bien adjunta la partida registral F06283040, sin embargo del mismo no se puede corroborar que corresponda al bien ubicado en la Av. Capitán Novoa 107, por lo que deberá adjuntar documento que permita identificar el inmueble ubicado en la Av. Capitán Novoa 107; b) Se advierte que el domicilio de la demandante es el mismo que estarían ocupando los demandados, debiendo precisar lo pertinente, o adjuntar un croquis para determinar el bien que ocupan los demandados, a efectos de garantizar un emplazamiento válido y evitar nulidades procesales; c) No ofrece medio probatorio pertinente a efectos de acreditar la posesión de los determinados ambientes ni a sus ocupantes; d) No precise su domicilio electrónico de conformidad del artículo 424 numeral 2 del Código Procesal Civil. e) De

conformidad de la Resolución Administrativa N 025-2012-CE-PJ el abogado que suscribe la demanda debe adjuntar la respectiva constancia de habilitación; **CUARTO:** En tal sentido, se advierte que la demanda interpuesta y sus anexos, no satisfacen las exigencias formales del inciso 1 del artículo 426° del Código Procesal Civil, por lo que debe concederse un plazo razonable para subsanar tales deficiencias; por tales consideraciones, **RESUELVO:** Declarar **INADMISIBLE** la demanda que contiene la pretensión de **DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**, interpuesta por **HECTOR RIOS QUISPE**, dabiendo subsanar los defectos advertidos dentro del plazo de **CINCO DÍAS HÁBILES**, bajo **APERCIBIMIENTO** de **RECHAZARSE** la demanda y disponer el archivo del proceso, devolviéndose los anexos a la accionante en su oportunidad. **TÓMASE RAZÓN Y HÁGASE SABER.**

PODER JUDICIAL
CORTE SUPLENTE DE JUSTICIA DE AREQUIPA

.....
LORDY EDUARDO CONDORI
Jefe Titular - Juzgado Mixto
Unidad Ejecutora de Justicia de Mariano Melgar

PODER JUDICIAL
CORTE SUPLENTE DE JUSTICIA DE AREQUIPA

.....
LORDY EDUARDO CONDORI
Jefe Titular - Juzgado Mixto
Unidad Ejecutora de Justicia de Mariano Melgar

9
317

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA

CASACIÓN 1344-2018
AREQUIPA
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA

Lima, quince de enero
de dos mil diecinueve.

VISTOS; y, CONSIDERANDO:-----

PRIMERO. Que, viene a conocimiento de esta Sala Suprema el recurso de casación interpuesto por los demandados Víctor Raúl Espinoza Calderón y Luisa Olivares de Espinoza (página doscientos noventa y siete), contra la sentencia de vista de fecha quince de enero de dos mil dieciocho (página doscientos ochenta y dos), que revocó la sentencia de primera instancia de fecha veintiséis de junio de dos mil dieciséis (página doscientos seis), que declaró infundada la demanda sobre desalojo por ocupación precaria; y, reformándola declararon fundada la demanda; recurso impugnatorio cuyos requisitos de admisibilidad y procedencia deben ser verificados de conformidad con la modificatoria establecida en la Ley número 29364.-----

SEGUNDO. Que, en tal sentido, en cuanto a los requisitos de admisibilidad previstos en el artículo 387 del Código Procesal Civil, modificado por la Ley citada, se tiene que el presente recurso cumple con tales exigencias, esto es: I) Se impugna una resolución expedida por la Primera Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Arequipa que, como órgano de segundo grado, pone fin al proceso; II) Se ha presentado ante la misma Sala Superior que expidió la resolución impugnada; III) Ha sido interpuesto dentro del plazo de diez días de notificados con la resolución impugnada, conforme a la cédula de notificación de página doscientos noventa, pues fue notificado el veintinueve de enero de dos mil dieciocho y presentó su recurso el nueve de febrero del mismo año; y, IV) Ha cumplido con adjuntar el arancel judicial correspondiente, conforme se observa a página doscientos noventa y seis vuelta.-----

TERCERO. Respecto al requisito de procedencia previsto en el inciso 1 del artículo 388 del Código Procesal Civil, modificado por la Ley acotada, se

2

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA

313

CASACIÓN 1344-2018
AREQUIPA
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA

advierte que no le resulta exigible este requisito, puesto que la sentencia de primera instancia fue favorable a sus intereses.-----

CUARTO. En el presente caso la controversia gira en torno al pedido de restitución de la posesión que efectúa el demandante, por cuanto el bien se encontraría en posesión de los demandados sin que estos cuenten con título que justifique su posesión.-----

QUINTO. Para establecer el cumplimiento de los requisitos contenidos en los incisos 2 y 3 del artículo 388 del Código Procesal Civil, es necesario que los recurrentes señalen en qué consisten las infracciones normativas denunciadas o el apartamiento inmotivado del precedente judicial. En el presente medio impugnatorio se denuncia:-----

1) Infracción normativa de los artículos I del Título Preliminar, 196 y 197 del Código Procesal Civil.-----

Alegan que la Sala Superior ha valorado el documento de fecha treinta y uno de enero de dos mil trece, en el cual de manera errada se señala que los hermanos Quispe Ríos "eran" copropietarios; empero, a la fecha siguen siéndolo, por cuanto en dicho documento solo se advierte la venta de derechos y no la liquidación del condominio. Aunado a ello, en la cláusula cuarta de dicho documento se señala que recién se ha iniciado el trámite de subdivisión y en la cláusula sexta se deja constancia que la parte que se transfiere se encontraba ocupada por terceros; por lo que ambos hermanos tenían conocimiento que ellos ocupaban el bien.-----

Señalan que ingresaron como inquilinos en el año mil novecientos ochenta y nueve, siendo que inicialmente ocuparon la parte que daba a la Avenida República número 109 y luego pasaron a ocupar la parte que colinda con la Calle Capitán Novoa, no siendo su responsabilidad que su posesión haya quedado en la parte del inmueble que dicen le corresponde al demandante Héctor Quispe Ríos luego de la subdivisión, situación que no se menciona en ningún documento.-----

CASACIÓN 1344-2018
AREQUIPA
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA

Indica que el demandante no solo debe acreditar la propiedad del terreno, sino también de la edificación, lo cual solo es posible de acreditación con la declaración de fábrica, conforme se desprende de la Casación 1830-99 del veintinueve de octubre de mil novecientos noventa y nueve.-----
Añade que la Sala Superior debió confirmar la sentencia apelada y no revocarla en base a la inspección judicial cuando dice que el ambiente inspeccionado no tiene salida a la Avenida República, apartándose de lo dispuesto en el artículo 196 del Código Procesal Civil y en la Casación antes señalada.-----

ii) Infracción normativa del artículo 139 incisos 3 y 5 de la Constitución Política del Estado concordante con el artículo 122 inciso 4 del Código Procesal Civil.-----

Refiere que la Sala Superior ha señalado que han acreditado ser propietarios del inmueble (lote 4-A) y que ello no estaría en debate, dándole valor al documento denominado "Transferencia de Acciones y Derechos Hereditarios", de fecha ocho de junio de dos mil trece; por lo que en ese orden de ideas, cómo sería posible que sean ocupantes precarios, tomando en cuenta que ello implicaría ausencia absoluta de cualquier título que justifique su posesión, con lo cual la Sala Superior se contrapone a los criterios adoptados en el Cuarto Pleno Casatorio Civil.-----

iii) Infracción normativa de los artículos 911, 923 y 1703 del Código Civil.-----

Señalan que con fecha ocho de junio de dos mil trece celebraron un contrato de Transferencia de Acciones y Derechos Hereditarios con Percy Quispe Ríos, respecto del veinticinco por ciento (25%) de acciones y derechos del inmueble, pasando a ser copropietarios del bien y dueños de las construcciones, encontrándose dentro de los alcances de las prerrogativas que les otorga el artículo 923 del Código Civil. Que el demandante solo ha señalado que las construcciones que ellos ocupan se encuentran en la parte del lote que es de su propiedad, pero en ningún momento el accionante ha

CASACION 1344-2018

AREQUIPA

DESALOJO POR OCUPACION PRECARIA

hecho mención que las construcciones sean suyas o que él las hizo, ni se menciona en documento alguno la situación y existencia de esas construcciones.

Agrega que no era posible la aplicación del artículo 1703 del Código Civil, dado que ya no eran arrendatarios, siendo que de manera errada la Sala Superior ha señalado que se puso fin al arrendamiento por medio de una carta notarial y de la invitación a conciliar, pero los hechos o actos que celebran las partes deben ser expresos y en ninguno de los documentos que menciona dicha instancia de mérito se hace alusión a un arrendamiento, solo se habla de la entrega de unas habitaciones y en forma contradictoria en la invitación a conciliar se dice "pago por la ocupación indebida de tres meses[...]"

SIXTO. Previo a la verificación de los requisitos de procedencia, debe indicarse lo siguiente:

1. La casación es el recurso extraordinario que tiene como objeto que la Corte Casatoria anule resoluciones que ponen fin al proceso y que contienen vicios de derecho que interesan al orden público subsanar.
2. Recurso extraordinario es aquel que la ley concede a las partes después de haberse cumplido con el principio de la doble instancia. Se trata de un recurso porque es un medio de "transferir la queja expresiva de los agravios"¹ y resulta extraordinario por estar limitados los motivos para su interposición, "por ser limitadas las resoluciones judiciales contra las que puedan interponerse"² y porque su estudio "se limita a la existencia del vicio denunciado"³.
3. La casación impide reexaminar el íntegro de la sustancia debatida: se trata esencialmente de una jurisdicción de derecho que no permite modificar los juicios de hecho (salvo los casos que tengan que ver con la

¹ GOZAINI, Cevaldo Alfredo. Derecho Procesal Civil. Tomo II. Ediar. Buenos Aires, 1992, pág. 742.
² GUZMÁN FLLUJA, Vicente C. El recurso de casación civil. Tiranti lo Blanch, Valencia, 1996, pág. 15.
³ CALAMANDREI, Piero. Casación civil. Ediciones Jurídicas Europa-América. Buenos Aires 1939, pág. 68.

CASACIÓN 1344-2018
AREQUIPA
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA

relación procesal, los errores *in procedendo* o el control de la lógica) y por ello no constituye una tercera instancia judicial.-----

4. Finalmente, cuando la norma alude a infracción normativa hace referencia a las equivocaciones que pudieran existir en la sentencia impugnada sobre la correcta aplicación del derecho objetivo, las que deben describirse con claridad y precisión*, debiéndose señalar que cuando se indica que debe demostrarse la incidencia directa de la infracción sobre la decisión impugnada, lo que hace es señalar que el impugnante tiene que establecer una relación de correspondencia entre los fundamentos de la resolución que rebate y las infracciones que menciona.-----

Son estos los parámetros que se tendrán en cuenta al momento de analizar el recurso.-----

SÉTIMO. Del examen de la argumentación expuesta en el considerando quinto se advierte que el recurso no cumple con los requisitos exigidos en los incisos 2 y 3 del artículo 386 del Código Procesal Civil, pues no se describen con claridad y precisión las infracciones normativas o el apartamiento del precedente judicial, ni se ha demostrado la incidencia directa de las infracciones sobre la decisión impugnada. En efecto:-----

1. En cuanto a los argumentos señalados en el ítem I), en efecto en el considerando 3.1 de la impugnada la Sala Superior ha valorado la Escritura Pública de Transferencia de Derechos de fecha treinta y uno de enero de dos mil trece, mediante la cual Percy Quispe Ríos le transfiere al demandante el veinticinco por ciento (25%) de sus acciones y derechos, siendo irrelevante que en dicho contrato se haya señalado que estaba en trámite la subdivisión del bien y que la parte transferida estaba ocupada por terceros; por cuanto, ha quedado establecido que

* Infracción es igual a equivocación: imputar infracción de norma a una sentencia es afirmar que en la misma se ha incurrido en error al aplicar el derecho con el que debe resolverse la cuestión suscitada". MONTERO ARDCA, Juan - Flores Matos, José. El Recurso de Casación Civil. Tirri lo Blanch, Valencia, 2009, pág. 414.

6
CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPUBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA

322

CASACION 1344-2018
AREQUIPA
DESALOJO POR OCUPACION PRECARIA

con fecha veintiséis de marzo de dos mil trece se inscribió en el predio matriz la subdivisión del inmueble y que mediante Escritura Pública del veinte de abril de dos mil trece los copropietarios antes señalados liquidaron el condominio que tenían y realizaron la adjudicación de los lotes resultantes de la subdivisión, siendo que recién el ocho de junio de dos mil trece los recurrentes celebraron con Percy Quispe Ríos la transferencia de acciones y derechos hereditarios.-----

2. Asimismo, la Sala Superior ha determinado que del plano de subdivisión a página doscientos veintiséis se advierte que el sub lote 4 propiedad del demandante, limita con la Calle Capitán Novoa y con la Avenida República, mientras que el sub lote 4-A (adjudicado a Percy Quispe Ríos) solo con la Avenida República, lo cual resulta concordante con lo señalado por los recurrentes respecto a que en un inicio ocuparon la parte del bien que daba a la Avenida República número 109 y luego pasaron a ocupar la parte que colinda con la Calle Capitán Novoa. Adnado a ello se debe advertir que con la inspección judicial llevada a cabo, ha quedado acreditado que el área que los recurrentes ocupan está dentro del predio del demandante, con quien los recurrentes no han celebrado contrato de compraventa alguno.-----
3. Respecto a las alegaciones descritas en el ítem II), si bien la Sala Superior ha señalado que los recurrentes han acreditado ser copropietarios del predio sub lote 4-A, se debe tener en cuenta que lo que se solicita en este proceso es el desalojo del área que los recurrentes vienen ocupando en el inmueble de propiedad del demandante ubicada en la Avenida Capitán Novoa número 107 (sub lote 4), por lo que, los recurrentes lo que deben acreditar es tener título para poseer en dicho bien y no en el sub lote 4-A que es de propiedad de otra persona.-----
4. En cuanto a lo indicado en el ítem III), sobre las edificaciones existentes en el área que poseen los recurrentes, el Cuarto Pleno Casatorio Civil ha establecido que cuando el demandado afirma haber hecho edificaciones

CASACIÓN 1344-2018

AREQUIPA

DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA

o modificaciones sobre el predio materia de desalojo, solo se debe verificar si el demandante tiene derecho a disfrutar de la posesión, dejándose a salvo su derecho de reclamar en otro proceso lo que crea conveniente; en ese sentido, los argumentos de los recurrentes respecto de la titularidad de las construcciones son pasibles de reclamo en otra causa.

5. Por último, respecto a la aplicación del artículo 1703 del Código Civil, se advierte de la sentencia impugnada que la Sala Superior no ha aplicado dicha norma, sino el Cuarto Pleno Casatorio Civil que en el numeral 5.2 establece que: *"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 devolución del inmueble se pone de manifiesto la voluntad del arrendador de poner fin al contrato (...)";* ello en virtud a que los recurrentes para justificar su posesión han señalado que ingresaron al bien mediante contrato de arrendamiento celebrado con el padre del demandante y que han continuado pagando la renta al demandante y a su hermano; siendo intrascendente si en la carta notarial que el accionante les dirigió y en la solicitud de conciliación se señala expresamente que se pone fin al arrendamiento, por cuanto el accionante ha expresado en esos documentos su deseo que se le restituya la posesión del área ocupada.

OCTAVO. Que, respecto a la exigencia prevista en el inciso 4 del referido artículo 388, si bien los recurrentes cumplen con indicar que su pedido casatorio es anulatorio y revocatorio, no es suficiente para atender el recurso materia de calificación; en virtud a lo dispuesto en el artículo 392 del Código Procesal Civil, norma que prescribe que los requisitos de procedencia de este recurso extraordinario son concurrentes.

Por las razones expuestas, y en aplicación de lo previsto en el artículo 392 del Código Procesal Civil, modificado por la Ley número 29384, declararon:

7

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPUBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA

324

CASACIÓN 1344-2018
AREQUIPA
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA

IMPROCEDENTE el recurso de casación interpuesto por los demandados Víctor Raúl Espinoza Calderón y Luisa Olivares de Espinoza (página doscientos noventa y siete), contra la sentencia de vista de fecha quince de enero de dos mil dieciocho (página doscientos ochenta y dos); **DISPUSIERON** la publicación de la presente resolución en el Diario Oficial "El Peruano", bajo responsabilidad; en los seguidos por Héctor Quispe Ríos contra Víctor Raúl Espinoza Calderón y otros, sobre Desalojo por Ocupación Precaria; y los devolvieron. Ponente Señor Calderón Puertas, Juez Supremo.-

S.S.

ROMERO DÍAZ

CABELLO MATAMALA

CALDERÓN PUERTAS

AMPUDIA HERRERA

PROAÑO CUEVA

Mesa / Dio

SE PUDO OBTENER COPIA

DI. JUAN CARLOS RIVERA

SECRETARÍA DE
CORTE SUPREMA

10 5 130