

FACULTAD DE DERECHO Y CIENCIAS POLÍTICAS

Carrera de Derecho y Ciencias Políticas



“INADECUADA APLICACIÓN DEL ARTICULO 911 DEL CODIGO CIVIL, EN DEMANDAS DE DESALOJO Y LA AFECTACION EN LA ECONOMIA PROCESAL EN SEDE JUDICIAL DE SAN JUAN DE LURIGANCHO, 2018-2022”

Tesis para optar el título profesional de:

ABOGADA

Autora:

Esperanza Hildauro Sabrera Campos

Asesor:

Dr. Emilio Augusto Rosario Pacahuala

Lima – Perú

2022

ACTA DE AUTORIZACIÓN PARA SUSTENTACIÓN DE TESIS

El asesor Emilio Rosario Pacahuala docente de la Universidad Privada del Norte, Facultad de Derecho y Ciencias Políticas, Carrera Profesional de Derecho, ha realizado el seguimiento del proceso de formulación y desarrollo de la tesis de la estudiante:

- **Esperanza Hildaora Sabrera Campos**

Por cuanto, **CONSIDERA** que la tesis titulada “**INADECUADA APLICACIÓN DEL ARTICULO 911 DEL CODIGO CIVIL, EN DEMANDAS DE DESALOJO Y LA AFECTACION EN LA ECONOMIA PROCESAL, EN SEDE JUDICIAL DE SAN JUAN DE LURIGANCHO, 2018-2022**” para aspirar al título profesional de abogado por la Universidad Privada del Norte, reúne las condiciones adecuadas, por lo cual, **AUTORIZA** al o los interesados para su presentación.

Dr. Emilio Augusto Rosario Pacahuala
Asesor

ACTA DE APROBACIÓN DE TESIS

Los miembros del jurado evaluador asignados han procedido a realizar la evaluación de la tesis del estudiante: **Esperanza Hildaaura Sabrera Campos** para aspirar al título profesional con la tesis denominada: **“INADECUADA APLICACIÓN DEL ARTICULO 911 DEL CODIGO CIVIL, EN DEMANDAS DE DESALOJO Y LA AFECTACION EN LA ECONOMIA PROCESAL EN SEDE JUDICIAL DE SAN JUAN DE LURIGANCHO, 2018-2022”**

Luego de la revisión del trabajo, en forma y contenido, los miembros del jurado concuerdan:

Aprobación por unanimidad

Aprobación por mayoría

Calificativo:

- Excelente [20 – 18]
- Sobresaliente [17 – 15]
- Bueno [14 – 13]

Desaprobado

Calificativo:

- Excelente [20 – 18]
- Sobresaliente [17 – 15]
- Bueno [14 – 13]

Nombre y Apellidos
Presidente

Nombre y Apellidos
Jurado

Nombre y Apellidos
Jurado

DEDICATORIA

A Dios todo poderoso que siempre guía mi vida, a mi amado esposo y nuestros queridos hijos Lucero y Gabriel, quienes, con su amor, fortaleza y apoyo incondicional, logré cumplir con un objetivo importante de mi vida. A mis amados padres, Zenón y Rosalía, quienes inculcaron en mí principios y valores, resiliencia y valentía, para enfrentar adversidades y salir siempre triunfadora. A toda mi familia, porque con sus oraciones, consejos y palabras de aliento, me fortalecen impulsando en mí a ser cada día una mejor persona, aportante en la sociedad.

AGRADECIMIENTO

Quiero expresar mi mayor gratitud a Dios por sobre todo las cosas, quien con su amor infinito permite que logremos nuestros anhelos, para ser instrumentos divinos de su obra y ayudar a nuestra familia y semejantes.

Agradecimiento a la Universidad Privada del Norte, quienes decidieron construir una Sede en el distrito San Juan de Lurigancho, abriendo la oportunidad a muchas personas como yo, de cumplir con sus sueños y culminar con sus estudios; a todos los que trabajan en la Facultad de Derecho y Ciencias Políticas, en especial a mis profesores quienes con sus enseñanzas y calificada experiencia consolidaron nuestra formación profesional y nos hacen competitivos en el ámbito laboral.

Finalmente, quiero expresar mi más sincero agradecimiento al Dr. Emilio Augusto Rosario Pacahuala, principal colaborador y orientador durante todo este proceso, quien, con su dirección, experiencia, enseñanza y colaboración permitió el desarrollo de este trabajo.

TABLA DE CONTENIDOS

Carrera de Derecho y Ciencias Políticas	i
ACTA DE AUTORIZACIÓN PARA SUSTENTACIÓN DE TESIS	ii
ACTA DE APROBACIÓN DE TESIS	iii
DEDICATORIA	iv
AGRADECIMIENTO	v
TABLA DE CONTENIDOS	vi
RESUMEN.....	viii
CAPÍTULO I: INTRODUCCIÓN.....	1
1.1. Realidad Problemática	1
1.2. Formulación del Problema	3
1.3. Problemas Específicos	3
1.5. Limitaciones	4
1.6. Objetivos	5
1.6.1. Objetivo General	5
1.6.2. Objetivos Específicos	5
1.7. Operacionalización de Categorías	6
1.8. Antecedentes	7
1.9. Definición de términos básicos	13
1.10. Bases Teóricas	14
1.10.1. Posesión	14
1.10.2. Posesión Precaria	26
1.10.3. Economía Procesal	37
1.10.4. La Segunda Instancia	39
CAPÍTULO II: METODOLOGÍA	44
2.1. Tipo de Investigación	44
2.1.1 Diseño de Investigación	44
2.2. Población y muestra	45
2.5. Métodos	49

CAPÍTULO III: RESULTADOS	51
3.1. Primer objetivo específico:	51
3.2. Segundo objetivo específico:	92
3.3. Tercer objetivo específico:	101
CAPÍTULO IV: DISCUSION	104
CAPITULO V: CONCLUSIONES.....	112
CAPITULO VI: RECOMENDACIONES.....	114
Referencias Bibliográficas	115
ANEXOS	119

RESUMEN

El presente trabajo de investigación, se sustenta en la problemática judicial de infracciones a la normativa del artículo 911 del Código Civil, afectando con ello al poseedor y a la economía procesal. Para su desarrollo, se consideró la revisión teórica como fuente secundaria de los fundamentos jurídicos de las sentencias judiciales por demandas de desalojo en primera y segunda instancia, aplicando software para investigación cualitativa, así como distinta información jurídica (Jurisprudencia, doctrina nacional, extranjera, legislación) e investigaciones nacionales y extranjeras. Se ha llegado a demostrar, que la fundamentación de las sentencias se centra en la valoración de los documentos constitutivos de propiedad, cuando el derecho discutido es la posesión, así como se evidencio que el 100% de las sentencias apeladas a segunda instancia se formularon por disconformidad los fundamentos que no generan predictibilidad, conllevando al incremento del tiempo procesal de 1 a 2 años, afectando así, la economía procesal de las parte, principalmente del poseedor y del estado. En este sentido se ha recomendado la revisión de parte del órgano jurisdiccional, a fin de considerar la aplicación de la predictibilidad del juzgamiento en la emisión de sentencias, en aplicación a criterios establecidos en otras sentencias juzgadas, a fin de que estos fundamentos jurídicos se remitan en aplicación a la nueva sentencia en consideración a la economía procesal, conllevando a la disminución de los tiempos procesales y por ende disminuir la carga procesal en la segunda instancia.

PALABRAS CLAVES: Inadecuada aplicación del artículo 911 y afectación a la economía procesal.

ABSTRACT

The present research work is based on the judicial problem of infractions to the regulations of article 911 of the Civil Code, thereby affecting the possessor and the procedural economy. For its development, the theoretical review was considered as a secondary source of the legal foundations of the judicial sentences for eviction demands in the first and second instance, applying software for qualitative research, as well as different legal information (jurisprudence, national doctrine, foreign, legislation) and national and foreign investigations. It has been demonstrated that the justification of the sentences focuses on the valuation of the property documents, when the right discussed is possession, as well as it was shown that 100% of the sentences appealed to the second instance were formulated by non-conformity the fundamentals that do not generate predictability, leading to an increase in procedural time from 1 to 2 years, thus affecting the procedural economy of the parties, mainly the holder and the state. In this sense, the review by the jurisdictional body has been recommended, in order to consider the application of the predictability of the judgment in the issuance of sentences, in application of criteria established in other judged sentences, so that these legal grounds are referred in application of the new sentence in consideration of the procedural economy, leading to the reduction of procedural times and therefore reduce the procedural burden in the second instance.

KEY WORDS: Inadequate application of article 911 and affectation to the procedural economy.

CAPÍTULO I: INTRODUCCIÓN

1.1. Realidad Problemática

El problema interpretativo registrado en los procesos de desalojo por ocupante precario sigue constituyéndose en una problemática judicial que afecta al poseedor a quien se considera la parte más débil de la relación jurídica y al principio de la economía procesal en nuestro país. El poder judicial como órgano responsable de la administración de justicia hace múltiples esfuerzos para dotarle de una protección jurídica especial al poseedor, debido a las discrepancias de criterios jurisdiccionales, por lo que se emiten múltiples precedentes vinculantes a fin de establecer criterios unificados como apoyo doctrinario a la interpretación del artículo 911 del código civil, cuyo objeto es generar la predictibilidad en los pronunciamientos. No obstante, pese a todo el esfuerzo descrito no se ha logrado la uniformidad de los criterios, sumándose a esta problemática la contradicción en la temporalidad para este tipo de proceso considerados sumarios, trascurriendo años para su resolución contraviniendo al principio de la económica procesal, afectando principalmente a los ciudadanos inmersos en estos procesos y a la carga procesal de los distintos juzgados.

Según lo publicado por el Centro de Investigaciones Judiciales del Poder Judicial del Perú, en su Colección de la Línea Jurisprudencial de la Corte Suprema de Justicia de la República, sobre infracciones normativas registradas en el periodo 2015 – 2019, se evidencia en la Tabla 1, infracciones a la aplicación del artículo 911 del código civil, del 22%, 19%, 27%, 22% y 18% por cada periodo de investigación respectivamente, así también infracciones por apartamiento inmotivado del IV Pleno Casatorio Civil, en un porcentaje de 11%, 10%, 17%, 14% y 18% por los periodos indicados, lo que demuestra la constancia de los problemas interpretativos surgidos en los procesos de desalojo por ocupante precario.

Tabla 1.

Infracción normativa invocada por las partes, periodo 2015-2019.

Años	Infracción normativa invocada por las partes en porcentaje			
	Artículo 139 incisos 3 y 5 de la Constitución Política	Artículo 911 del Código Civil	Apartamiento Inmotivado del IV Pleno Casatorio Civil	Otras normas
2015	31%	22%	11%	36%
2016	33%	19%	10%	37%
2017	30%	27%	17%	27%
2018	29%	22%	14%	35%
2019	30%	18%	18%	35%

Nota. Adaptado de “*Estadística según infracción normativa invocada por las partes (2015-2019)*”, (p.33), por Centro de Investigaciones Judiciales del Poder Judicial, 2021, Colección de la Línea Jurisprudencial de la Corte Suprema de Justicia de la República https://www.pj.gob.pe/wps/wcm/connect/cij/s_corte_suprema_utilitarios/as_home/as_cij/as_investigacion_publicacion/as_investigacion_proyectos/cs_cij_d_linea_jurisprudencial_jurisprudencia

La Tabla 2, demuestran que las infracciones invocadas por la parte demandada en el periodo 2015-2019, observándose un mayor porcentaje de infracciones invocadas por la parte demandada que por la parte demandante, correspondiendo un 61% para la infracción en la normativa del artículo 911 del Código Civil y un 51% para el apartamiento inmotivado del IV Pleno Casatorio Civil, lo que demostraría que sigue siendo la parte demandada la más afectada en los procesos de desalojo por ocupante precario.

Tabla 2.

Infracciones normativas invocada, vs. Tipo de parte, periodo 2015-2019

Infracción normativa invocada vs el tipo de parte en porcentaje		
Infracción normativa invocada por las partes	Demandado	Demandante
Artículo 139 incisos 3 y 5 de la Constitución Política	61%	39%
Artículo 911 del Código Civil	61%	39%
Apartamiento Inmotivado del IV Pleno Casatorio Civil	51%	49%
Otras normas	61%	39%

Nota. Adaptado de “*Estadística según infracción normativa invocada por las partes (2015-2019)*”, (p.41), por Centro de Investigaciones Judiciales del Poder Judicial, 2021, Colección de la Línea Jurisprudencial de la Corte Suprema de Justicia de la República https://www.pj.gob.pe/wps/wcm/connect/cij/s_corte_suprema_utilitarios/as_home/as_cij/as_investigacion_publicacion/as_investigacion_proyectos/cs_cij_d_linea_jurisprudencia_al_jurisprudencia

1.2. Formulación del Problema

¿Es afectada la economía procesal, por la inadecuada aplicación del artículo 911 del Código Civil, en demandas de desalojo, en Sede Judicial de San Juan de Lurigancho, 2018-2022?

1.3. Problemas Específicos

- ¿Cuáles son los fundamentos jurídicos aplicados aplicación del artículo 911 del Código Civil, en sentencias por demandas de desalojo, en Sede Judicial de San Juan de Lurigancho 2018-2022?
- ¿Cuál es el porcentaje de sentencias de primera instancia que no generan predictibilidad de juzgamiento, en aplicación del artículo 911 del Código

Civil y que son apeladas, en la Sede Judicial de San Juan de Lurigancho, 2018-2022?

- ¿El incremento del tiempo en los procesos por demandas de desalojo, se relacionan con las sentencias de primera instancia, cuyos fundamentos no generan predictibilidad de juzgamiento, en Sede Judicial de San Juan de Lurigancho, 2018-2022?

1.4. Justificación

La importancia de la presente investigación radica en evidenciar que en las sedes judiciales de primera instancia del distrito judicial de Lima Este, no existe criterios unificados en la aplicación del artículo 911 del Código Civil Peruano y sus precedentes vinculantes, referido a la determinación del ocupante precario, no generando predictibilidad de pronunciamiento, conllevando a una afectación de la economía procesal por temporalidad, puesto que las sentencias de primera instancia son reformuladas en segunda instancia, conllevando a ser resueltos con una en temporalidad mayor a 1 año, pese a ser proceso sumarios.

Por lo mencionado esta investigación se justifica en necesidad de instaurar medidas específicas en el distrito judicial de Lima Este sobre la denominación de “ocupante precario” en el artículo 911 del Código Civil Peruano, a fin de ofrecer seguridad jurídica y no afectar la economía procesal de los ciudadanos y del estado.

1.5. Limitaciones

Las limitaciones acontecidas en la recaudación de la información se centran en la coyuntura sanitaria que vive nuestro país y las medidas tomadas por el gobierno para controlar la expansión del COVID-19 y sus variantes, motivo por el cual la obtención de expedientes de las sedes judiciales fue limitada por haber restringido el acceso a las instalaciones, las mismas que fueron reemplazadas por el aplicativo de Consultas de Expedientes Judiciales del

Poder Judicial. Asimismo, encontramos dificultades para la obtención de libros físicos puesto que las bibliotecas permanecen cerradas, centrando la investigación en fuentes virtuales (libros, revistas, publicaciones, tesis periódicas entre otros).

1.6. Objetivos

1.6.1. Objetivo General

Determinar la afectación de la economía procesal, por la inadecuada aplicación del artículo 911 del Código Civil, en demandas de desalojo, en Sede Judicial de San Juan de Lurigancho, en el periodo del 2018 – 2022.

1.6.2. Objetivos Específicos

1. Identificar los fundamentos jurídicos en sentencias de primera instancia, en aplicación del artículo 911 del Código Civil, por demandas de desalojo, en sede judicial de San Juan de Lurigancho, 2018 – 2022
2. Identificar el porcentaje de sentencias de primera instancia, que son apeladas, por valoraciones que no generan predictibilidad de juzgamiento en aplicación del artículo 911 del Código Civil, en distrito judicial Lima Este, sede San Juan de Lurigancho, en el periodo 2018-2021.
3. Identificar el tiempo trascurrido en los procesos por demandas de desalojo y su relación con las sentencias de primera instancia cuya valoración del juez no generan predictibilidad de juzgamiento, en Sede Judicial de San Juan de Lurigancho, 2018-2022.

1.7. Operacionalización de Categorías

Tabla 3

Operacionalización de categorías de investigación

Categoría	Definición conceptual	Definición operacional	Dimensiones	indicadores
<i>Artículo 911 del CCP- Ocupante Precario</i>	La posesión precaria establecida en el artículo 911 del CCP, se define a la que se ejerce sin título alguno o cuando el que se tenía ha fenecido”.	La categoría de posesión precaria, se operacionalizará mediante el análisis comparativo los fundamentos jurídicos, de las sentencias por demanda de desalojo.	Identificación de fundamentos jurídicos	Fundamentos normativos
				Fundamento Jurisprudencial
			Identificar el porcentaje de sentencias de primera instancia que son apeladas por valoraciones que no generan predictibilidad de juzgamiento	Valoración del juzgador sobre las pruebas del demandante
				Valoración del Juzgador sobre las pruebas del demandado
	Valoración del Juzgador sobre las pruebas del litisconsorte necesario pasivo			
<i>Economía procesal-tiempo</i>	La economía procesal, tomado en su acepción de ahorro, está referido a su vez a tres áreas distintas: tiempo, gasto y esfuerzo.	La categoría de economía procesal se operacionalizará mediante la consulta del aplicativo de seguimiento de expedientes judiciales, considerando desde la admisión de demanda hasta la sentencia de segunda instancia	Identificar el tiempo transcurrido en los procesos de demandas por desalojo	Tiempo transcurrido desde la admisión de demanda hasta la sentencia de primera instancia
				Tiempo transcurrido desde la apelación hasta la sentencia de segunda instancia.

1.8. Antecedentes

Tesis Nacionales

La Madrid (2020) en su trabajo de suficiencia profesional titulada “El derecho de uso - habitación extendido a los hijos es oponible al desalojo por ocupante precario – analizado EXP.00527-2013-0-3001-JR-CI-01”, cuyo objetivo fue determinar como el derecho de uso y habitación extendido a los hijos puede oponerse ante un proceso de desalojo por ocupante precario analizado en el Exp.00527-2013-0-3001-JR-CI-01, concluyendo en la determinación que el derecho de uso y habitación extendido a los hijos puede oponerse ante un proceso de desalojo por ocupante precario, por la existencia de un ejercicio de posesión a consecuencia de derecho de copropiedad que le correspondía al ex conviviente y padre de los hijos de la posesionaria con quien mantuvieron la posesión del bien como un hogar conyugal, por lo que si existiría derecho de posesión directa, no perteneciendo el acto a poseedor precario.

Araujo (2019) en su tesis titulada “Naturaleza jurídica de la posesión precaria en el derecho civil peruano”, tuvo como objetivo determinar la naturaleza jurídica de la posesión precaria en el derecho civil peruano, buscando comprobar que la posesión precaria en el derecho civil peruano es la de una detentación o tenencia, sin derechos inmediatos sobre la cosa. La metodología estaba basada en métodos genéricos y métodos propios de derecho: Dogmático, hermenéutico y método de comparación jurídica, llevándolo a la conclusión de que si bien con la adopción de una acepción amplia de posesión precaria, con el aval de los dos plenos casatorios civiles (IV y IX Pleno Casatorio) se ha dotado de mayor eficiencia al proceso de desalojo por ocupación o posesión precaria, sin embargo, las reglas jurisprudenciales deben ser aplicadas con prudencia, a fin de evitar la afectación de derechos y garantías procesales fundamentales; concretamente en el caso de los demandados titulares de la fábrica o edificación del inmueble o poseedores que invoquen posesión en concepto de dueño.

García (2019) en su tesis titulado “El principio de la de celeridad y la afectación al principio de economía procesal en el proceso civil”, cuyo objetivo fue determinar el efecto que produce la inaplicación del principio de celeridad procesal sobre la eficacia del principio de economía procesal en el proceso civil, en los Juzgados Civiles de Chiclayo, 2015, utilizando el método exegético jurídico, sistemático jurídico, hipotético deductivo e inductivo, llegando a una de sus conclusiones el determinar en base al estudio de los principios de celeridad y economía procesal que están destinados para surtir efectos de control respecto al congestionamiento judicial; lo cual según la observación desarrollada en la investigación resulta de una aplicación incompleta, que se puede considerar como una inaplicación del principio de celeridad primero, lo cual trae como consecuencia efectos negativos sobre las características del principio de economía procesal, toda vez que genera problemas de incremento del gasto judicial, esfuerzo y dilación en el tiempo en que se desarrolla el proceso civil.

Vasques (2018) en su trabajo de exposición de caso titulado “Análisis del expediente judicial civil N°14022-0-0100-J-CI-24-2003.caso: desalojo por ocupante precario. 24° Juzgado Civil-Poder Judicial Lima”, en el que concluyo que 1. Lo visto del proceso es una clara muestra que los operadores de justicia no analizan correctamente las piezas instrumentales de las investigaciones como tal. 2. Los vacíos legales siempre corresponde a favor del denunciado, a pesar de existir elementos probatorios, se ha condenado a penas mínimas. 3. La sala superior, actuó correctamente priorizando los principios constitucionales al debido proceso- y la dilación del tiempo. 4. El derecho a ser juzgado dentro de un plazo razonable constituye una manifestación implícita del derecho al debido proceso establecido en el art. 139, inciso 3 de la constitución política del Perú, reiterado dicho fundamento por el T/C.

Anaya (2017) en su tesis titulada “La interpretación jurídica de posesión precaria y los procesos de prescripción adquisitiva de dominio”, cuyo objetivo

fue indicar cuál es la prevalencia jurídica del juzgador al interpretar la Posesión Precaria y los procesos judiciales de Prescripción Adquisitiva de Dominio en los Juzgados civiles de la provincia de Huancayo, 2016. La metodología aplicada fue la delimitación espacial, temporal, social y conceptual. Las conclusiones arribadas fueron: En los procesos de usucapión, el poseedor que ha adquirido el derecho de propiedad por prescripción adquisitiva de dominio, y al cumplir con todos los requisitos, en algunos juzgados civiles, el juzgado ha emitido una sentencia judicial infundada, en cuyo caso el juez aplica un criterio distinto al resolver la pretensión, esta interpretación jurídica incide en el fallo, restando eficacia a los fundamentos facticos y medios probatorios consignados en el acto postulatorio, asimismo en proceso de Prescripción Adquisitiva de Dominio ordinaria por Posesión del poseedor con título posesorio por acto traslativo de dominio, la interpretación jurídica del juez difiere con el criterio que debe aplicarse para la adquisición de la propiedad por parte del demandante por el mecanismo de la usucapión por contar con el justo título, declarando en algunos procesos infundada la demanda, así también indica que en los procesos judiciales de Prescripción Adquisitiva de Dominio extraordinario por Posesión Precaria, se aprecia que el usucapiente cumple con presentar los requisitos para adquirir la propiedad, pero algunos juzgadores al efectuar la interpretación jurídica, declaran la demanda infundada, por lo que inferimos que la interpretación del Juez incide en el fallo finalmente establece que la interpretación jurídica del Juzgador en los procesos judiciales de Prescripción Adquisitiva de Dominio extraordinario por Posesión Precaria del poseedor con ejercicio factico, incide al momento de dictar un fallo, declarando infundada la demanda presentado por el usucapiente, al margen de haber cumplido con los requisitos exigidos para obtener una sentencia fundada se puede concluir que la eficacia del artículo 949° del C.C.P. ha disminuido, al prevalecer la inscripción en el Registro de Predios.

Chávez (2018) en su trabajo de suficiencia titulada “Calidad de sentencias de primera y segunda instancia sobre desalojo por ocupación precaria La

interpretación jurídica de posesión precaria – expediente N° 2010-318-JMY-JX-01-C. del distrito judicial de Yarinacocha”, con objetivo fue indicar cuál es la prevalencia jurídica del juzgador al interpretar la Posesión Precaria y los procesos judiciales de Prescripción Adquisitiva de dominio en los Juzgados civiles de la provincia de Huancayo

Olivares (2018) en su tesis titulada “Desnaturalización del proceso de desalojo y su relación con el proceso de reivindicación en la Corte Superior de Justicia de Huaura año 2018” cuyo objetivo fue determinar de qué forma un proceso de desalojo se desnaturaliza frente a una acción de reivindicación en la Corte Superior de Huaura en el año 2018, aplicando para ello el diseño metodológico no experimental, llegando a la conclusión que los datos indican que, de la muestra poblacional constituida por 40 operadores de justicia, existe un amplio margen porcentual de encuestados constituidos por un 88% considera que, el proceso de desalojo se desnaturaliza frente a una acción de reivindicación debido a que este último absorbe o enmienda la plana a los procesos de desalojo.

Larreátegui (2020) en su tesis titulada “La conversión del contrato privado de anticresis en usufructo para legitimar la posesión del demandado en un proceso de desalojo por ocupación precaria” cuyo objetivo fue - Identificar el mecanismo jurídico aplicable al contrato de anticresis no formalizado por escritura pública que permita legitimar la posesión del acreedor anticrético y evitar ser desalojado por supuesta precariedad; la metodología aplicada responde al diseño de tesis jurídica (no exegética), aplicando un enfoque teórico doctrinario y jurisprudencial, especialmente en materia posesoria y negocial; llegando a la conclusión de que la conversión del contrato de anticresis no formalizado por escritura pública determina la legitimidad en la posesión del acreedor anticrético, en la medida que dicho contrato nulo se transforma en otro válido y eficaz, sirviendo este último de fundamento jurídico para la conservación de la posesión, así también determina que la conversión es alegada por el

demandado como expresión del principio de contradicción procesal y puede ser declarada en el mismo proceso de desalojo por ocupación precaria; puesto que, la conversión se vincula directamente con la solución de la controversia y concurren manifiestamente los requisitos para su procedencia, debiendo las partes debatir, fundamentar y probar la viabilidad de la conversión en el incidente de contradicción aperturado por el juez.

Tesis Internacionales

Lucaveche (2019) en su memoria “Análisis jurisprudencial de los títulos que los tribunales superiores de justicia han reconocido al precarista (2005-2018), Chile, concluyen que, si bien, la jurisprudencia considera que el título debe vincular al precarista con el dueño o con el bien, esto es un criterio que se presta para interpretaciones muy disímiles, pasando por alto en muchas ocasiones si efectivamente el título que se invoca es oponible o no al dueño del bien. Claramente, no se deberían generar conflictos ante un derecho real, que por su naturaleza es erga omnes, o un antecedente jurídico emanado del mismo propietario, pero cuando el título no emana de éste las circunstancias se tornan más ambiguas y da lugar a disímiles fallos por parte de la judicatura.

Gómez (2014) en su tesis titulada “La Posesión Medio para Legitimar Dominio”, en Ecuador, cuyo objetivo fue analizar las causas que generan la falta de legalización de la posesión de los bienes inmuebles en los barrios periféricos ilegales del Distrito Metropolitano de Quito, llegando a la conclusión que la posesión se ampara en el hecho humano que es susceptible de derechos para el que la ejerce, según las formalidades de la ley civil, es así que el poseedor de un bien material debe tener ánimo de señor y dueño, y no reconocer que ese bien material, mueble o inmueble, sea de otra persona, demostrando además procesalmente que sus actos de poseedor no reconocen como dueño o poseedor legítimo a otra persona, además indica que El poseedor es protegido en cuanto poseedor, porque es poseedor, y aún frente al mismo propietario, si quisiera arbitrariamente quitarle la posesión o la hubiere arrebatado. Los

requisitos que se debe cumplir para las acciones posesorias son: Poseer el inmueble, Posesión tranquila e interrumpida durante un año. Que haya sido despojado o perturbado y que dicha situación no lleve más de un año.

Pacheco (2013) en su memoria titulada, "Análisis Jurisprudencial sobre las Teorías de la Inscripción ficción" e "Inscripción Garantía" durante la década del 2000. Tendencias y Proyecciones" en Chile, determino que la jurisprudencia ha establecido que la inscripción no es prueba absoluta, exclusiva y excluyente de la posesión de inmuebles inscritos, pues ha introducido el concepto de posesión material como requisito para acreditar la posesión de tales bienes, reduciendo el valor probatorio de la inscripción a una garantía de la realidad que significa la posesión (TIG) , concluyendo que el estado actual del ideal del Mensaje del CC (inscripción, posesión y propiedad serían términos idénticos) no se ha cumplido en la jurisprudencia y legislación actual ya que sustancialmente, cuando el poseedor inscrito haya adquirido el dominio por prescripción, y exista o no sentencia ejecutoriada inscrita en el CBR que lo declare así (arts. 689 y 2513 CC), siempre estará obligado a poseer materialmente el inmueble inscrito si no desea perder la materialidad de su posesión y formalmente aun cuando el poseedor inscrito haya obtenido sentencia ejecutoriada de prescripción adquisitiva, inscrita en el CBR (arts. 689 y 2513 CC), si posteriormente es demandado por un nuevo poseedor inscrito, sólo podrá defenderse judicialmente mediante una acción o reconvención, pues la sola defensa como excepción está prohibida por el efecto erga omnes de la prescripción adquisitiva. Entonces, nuevamente el dueño de un inmueble inscrito deberá acompañar su inscripción posesoria y computar el tiempo necesario de prescripción. Por tanto, la inscripción puede ser título de posesión, pero no de dominio, cortando con el otro elemento del ideal de Bello.

1.9. Definición de términos básicos

- 1.9.1. Posesión:** Es la atribución provisional o interina, que otorga protección para obtener el goce y disfrute sobre los bienes, pero hasta que un tercero exhiba un título mejor. (Gonzales, 2013)
- 1.9.2. Posesión precaria:** Artículo 911 del Código Civil define a la posesión precaria como aquella que se ejerce sin título de posesión o cuando el que tenía ha fenecido.
- 1.9.3. Economía procesal:** El principio de economía procesal está referido especialmente al ahorro de tiempo, del gasto y el esfuerzo, a fin de evitar actuaciones innecesarias. (Monroy,1996)
- 1.9.4. Proceso Sumario:** El proceso sumario está referido a la aplicación de espacios mínimos para el ejercicio correcto de un debido proceso, considerándose los espacios para demandar, contradecir, una audiencia de discusión y evaluación y la sentencia. (Odar, 2016)
- 1.9.5. Título de Posesión:** Hace referencia a cualquier acto jurídico que autoriza el ejercicio de la posesión del bien, puesto que el derecho en disputa no será la propiedad sino el derecho a poseer. (Poder Judicial, 2012)
- 1.9.6. Animus:** referida a la “voluntad de tener la cosa” Varsi (2018), indica además que la posesión en concepto de dueño implica el poder de hecho que se ejerce sobre un bien determinado con la intención, por parte del sujeto, de tener la cosa o gozar del derecho como propio, diferenciando ello de la mera tenencia o posesión en nombre ajeno.
- 1.9.7. Animus domini:** para Varsi (2018) la “Intención de ser propietario. Existe cuando el poder físico sobre la cosa se ejerce sin reconocer en otro un señorío superior en los hechos. Intención de hacer suya la cosa”. (p.4).

1.9.8. Animus rem sibi habendi: "Intención de tener la cosa para sí. Comportarse como dueño, Omnia ut dominum gessisse. Ánimo de quedarse con la cosa". (Varsi, 2018, p. 4).

1.10. Bases Teóricas

1.10.1. Posesión

1.10.1.1. Noción

La posesión hace referencia al comportamiento de una persona como propietario de un bien, en lo referente a los atributos del propietario sobre el uso, disfrute o goce y disposición, del bien, medie o no sobre ella título posesorio.

El simple hecho de tomar cualquier "cosa o bien", respecto al cual se tiene algún interés y con el cual se satisface alguna necesidad se ejerce -de hecho- sobre ese bien, poder que el sistema jurídico lo reconoce al propietario. Este ejercicio desplegado fácticamente expresa un derecho real que nuestro ordenamiento lo reconoce como "posesión" (Lama, 2008).

Se considera posesión aquella entendida como el poder de hecho o señorío que ejerce una persona sobre un bien, sin importar si el poseedor tiene o no animus domini referido a la intención de poseer o animus possidendi intención de poseer basada en comportamientos posesorios. (Mejía, 2017)

La posesión como derecho reconocido, está determinado por la consecuencia jurídica de la posesión como hecho, es decir, la posesión se sustenta en la apariencia del derecho de propietario frente a terceros (conducta posesoria). (Mejorada 2014), indica además que la posesión no solo se genera para quien actúa como dueño, sino también para cualquiera persona que realiza la explotación económica de este bien, incluso sea un acto temporal desmenbrado de la propiedad.

1.10.1.2. Concepto

Poseer está referido a tener algo en poder.

El Diccionario de la lengua española define a poseer en derecho a “Tener una cosa o ejercer una facultad con independencia de que se tenga o no derecho a ella”.

Díez-Picazo y Gullón (1986) indican que “el titular del derecho sobre una cosa lleva a cabo actos y comportamientos sobre ella que constituyen la puesta en ejercicio de su derecho; de esta manera, la posesión se presenta como el *prius* de tal ejercicio” (p. 97).

Álvarez (2015) manifiesta que podemos enfocar la posesión desde una triple perspectiva, como la materialidad de la tenencia de una cosa, el derecho y la presunción de propiedad y medio de publicidad y prueba.

Para Orrego (2022) en sentido técnico, varía la noción de posesión en el derecho comparado, encontrando en algunas legislaciones como la suiza-alemana, el concepto del mismo contenido que expresa la acepción vulgar, se considera la posesión como la potestad de hecho sobre una cosa, indicando que para el Código Civil Chileno se siguen otras tendencias en la que destaca no solo la relación de hecho existente entre una persona y una cosa, si no agrega un elemento intelectual o psicológico, que es el *animus* a excepción de la posesión legal de la herencia donde puede haber posesión sin *corpus* ni *animus*.

1.10.1.3. Naturaleza Jurídica

La posesión, como tal, es una institución antiquísima, referida al poder de hecho que ejerce el hombre sobre las cosas y, por lo tanto, su idea es indisoluble de la propia idea de sujeto, en tanto no existe quien no ejerza poder de hecho sobre alguna cosa (Messineo, 1954)

La doctrina ha discutido acerca de la dicotomía que a la fecha se mantiene sobre la posesión, principalmente en la determinación de tratarse de un hecho o de un derecho, siendo reconocido a través del tiempo en la mayoría de las legislaciones como un derecho. Por ello es indispensable desmembrar la naturaleza jurídica en torno a la posesión establecida por Versi, (2019):

Hecho

Para los romanos la posesión es considerada como *res facti, non juris*, así mismo Savigny, indica que la posesión se trataría de un hecho que, al fundarse en una situación fáctica con consecuencias jurídicas, referidas a las acciones posesorias y la usucapio, se sustenta tanto el animus y el corpus.

Derecho

Refieren que el derecho de la posesión trata de un jus ad rem; es decir, “es un derecho personal con vocación de convertirse ya sea en propiedad, usufructo o servidumbre, dependiendo del derecho real que se está poseyendo” (De la Mata y Garzón, 2014, p. 434).

Para Borda (2008) la posesión es considerado un derecho real por reunir todas las características como es la relación directa con la cosa, la acción erga omnes y la falta de sujeto pasivo determinado.

Bien jurídico tutelado

(Maisch, 1984), la posesión es un bien jurídico tutelado por el orden positivo, siendo así, esta es protegida no por ser un derecho, sino que está comprobado el hecho posesorio.

Derecho real provisional accesorio

(Valencia y Ortiz, 2012), determina que la posesión es un poder de hecho provisional que puede desaparecer frente a la acción que se deriva de la propiedad, en la misma línea, Villegas (2012) considera que la posesión es un derecho real de protección provisoria.

Actitud

Versi (2019) indica que “desde un punto de vista pragmático, la posesión es una actitud o ejercicio de uno o más derechos derivados de la propiedad. Su naturaleza es por demás dinámica al comprender bienes corporales e incorporeales, relaciones jurídicas patrimoniales y relaciones jurídicas existenciales”

Derecho subjetivo

Lama More (2012) indica, mediante un análisis sistemático del Código y no solo limitándose al postulado del artículo 896, que la posesión es un derecho subjetivo, indicando que en nuestra normativa:

se aprecia la influencia de la teoría objetiva de Ihering, al establecer la existencia de la llamada posesión mediata y la inmediata de origen alemán, en virtud del cual se reconoce la calidad de poseedor a quien tenga un bien para sí, aun cuando no cuente con animus domini (arrendatario, comodatario, etc.) reduciendo la figura de la detentación de mera tenencia (no posesión) solo al caso de quien posee en relación de dependencia de otro (servidor de la posesión). (p. 69)

La naturaleza de la posesión también es abordada por 2 teorías clásicas: teoría subjetiva o de la voluntad que es representada por Friedrich Karl von Savigny y la teoría objetiva representada por Caspar Rudolf von Ihering, ambas expuestas juristas alemanes a mitad del siglo XIX.

Para Diaz (2018) la posesión fue un poder factico de innegable notoriedad pública, que fue asimilado al poder de propiedad y que en la época clásica el pretor concedía los interdictos para la defensa del usufructo, refiriéndose estrictamente a los verdaderos poseedores de los fundos.

Sobre las teorías de posesión, Torres (2021) indica:

Teoría subjetiva: Llamada también clásica o tradicional, Savigny reconstruye la teoría de la posesión de los romanos y encontrando dos elementos de la posesión: el corpus y el animus, considerando que el corpus es la relación física con la cosa y que para que el corpus se convierta en posesión jurídica se requiere del animus dominus que no es más que la voluntad de poseer como propietario, indicando que para ser poseedor jurídico hay que tener la cosa para sí (animus domini, animus rem sibi habendi), indicando además el no reconocimiento a nadie como titular de un derecho superior. Bajo este contexto se establece que la posesión puede enajenarse mediante actos que la ley autorice, lo que hace necesario distinguir los tipos de posesión según el animus possesssionis: Posesion originaria, y derivada, correspondiendo la primera a la detentación del bien con ánimo de señor o dueño y la segunda corresponde a la tenencia de un bien con ánimo de ejercer la posesión jurídica.

Varsi (2018), haciendo referencia a la teoría subjetiva indica que, “la posesión es un tener más querer. Es el poder físico que se ejerce sobre una cosa con el ánimo de propietario, la denominada detentación, animus detentionis. Para que ese detentar se transforme en posesión, se requiere el animus dominis”, indica además que esta teoría no considera como poseedores al arrendatario, usufructuario, depositario, comodatario, pues a pesar de tener la cosa y tener animus posidendi, carecen del animus domini, saben que no son propietarios

Teoría objetiva: Rudolph von Ihering elabora su teoría objetiva sobre la posesión mediante el método realista o teleológico que consiste en explicar las instituciones jurídicas con base al fin práctico, para el que fueron

instauradas, dejando a la lógica, la dialéctica y la filología como meros auxiliares de la investigación, para el la posesión descansa en sí misma en que el poseedor no necesita decir de donde tiene la posesión, bastando la simple exterioridad.

Así también, sobre esta teoría Varsi (2018) indica que La posesión es una situación de hecho, es decir la tenencia de la cosa, *possessio corpore*, indicando que solo basta el hecho de tener el bien, de mostrar respecto de este un aseñoramiento y dándole el matiz económico. Para este es el *corpus*, la relación exterior entre el poseedor y la cosa, que implica un control sobre el bien, considera además que la detentación es un concepto creado por la ley, y que solo se requiere al sujeto y a la cosa, estableciendo el *animus domini* –si bien existe– como un tema no primordial y que por el contrario debe hablarse de *animus* o *affectio tenendi* (voluntad de tener). Varsi resume finalmente que la fórmula de esta teoría es *Posesión = Corpus*, indicando que son poseedores el arrendatario, usufructuario, depositario, comodatario ya que basta tener el bien para ser poseedor, independiente de la forma como lo obtuvo, es decir se tiene la *affectio tenendi* (tener), pero no se tiene el *animus domini* (ser dueño).

1.10.1.4. La Posesión en el Código Civil Peruano

El Código Civil Peruano define actualmente a la posesión como el ejercicio de hecho de uno o más poderes inherentes a la propiedad (artículo 896 del Código Civil). De lo indicado establecemos entonces que se ejerce posesión cuando se cumple con el ejercicio de hecho sobre los atributos de uso, disfrute, disposición y reivindicación de un bien, el mismo que se exige el ejercicio en armonía con el interés social y dentro de los límites de la ley, como lo indica el artículo 923 del Código Civil.

Siguiendo la línea de esta definición se hace necesario determinar cómo se evidencia el ejercicio de los atributos de la propiedad, para ser considerado

poseedor, determinando según Coca (2017) para el uso, disfrute, disposición y reivindicación las siguientes definiciones:

Por uso o *ius utendi*, a la utilización del bien (en algunos casos ajenos) de conformidad con su naturaleza o destino sin llegar a alterar su sustancia y que además presupone la posesión.

Para uso o goce o *ius fruendi*, al aprovechamiento de los frutos y productos del bien incluyendo su consumo cuando el bien sea consumible. Teniendo este atributo carácter económico, social y político. Presuponiendo el disfrute o goce el uso.

La disposición o *ius abutendi*, es aquella que involucra la libertad de enajenación del bien (jurídica) o el deterioro o destrucción del mismo (material). Lo usual es la transferencia de la titularidad del bien a través de una compraventa, permuta o donación; sin embargo, nada impide que el dueño altere la sustancia del bien deteriorándolo o destruyéndolo siempre y cuando ello no riña con el interés social o los límites de la ley.

La reivindicación, como característica del derecho de propiedad, es exclusiva del propietario tenga (propietario-poseedor) o no (propietario no poseedor) la posesión del bien momento de interponer la demanda. Por ello se señala en doctrina que la reivindicación es la acción interpuesta por el propietario no poseedor (quien además puede disponer) contra el poseedor no propietario (quien podría ser un ilegítimo, precario o usurpador).

Mejorada (2013) indica que habrá posesión mientras el comportamiento de la persona corresponda al ejercicio de algún atributo del dominio, de ahí que la posesión no solo se genera para quien actúa como dueño, sino también para cualquiera que realiza la explotación económica del bien.

Es importante indicar que nuestro código civil recoge la posesión desde 1936, afiliándose en sus inicios a la teoría objetiva de la posesión la misma que era sostenida por Rodolf von Ihering, contenido en su artículo 896 “La posesión es el ejercicio de hecho de uno o más poderes inherentes a la propiedad”, marcando distancia de la teoría de Savigny (animus) incorporado luego en el Código Civil peruano de 1852, en el artículo 465 “Posesión es la tenencia o goce de una cosa o de un derecho, con el ánimo de conservarlo para sí”

Para Lama (2011) la actual norma sustantiva civil ha mantenido los conceptos básicos que, en esta materia, tenía el Código Civil de 1936, haciendo precisión en reconocer que el actual código sustantivo existe una mejor técnica legislativa, establecido no solo por la precisión de los conceptos, sino porque además se aprecia más orden en la exposición normativa, como lo muestra a continuación:

Así, como sabemos, en el derecho civil peruano se reconoce que la posesión es el ejercicio de hecho de uno o más poderes inherentes a la propiedad. No se requiere, en nuestro país, que quien ejerza el señorío directo sobre un bien cuente con animus domini para que sea considerado poseedor. Concordando este concepto con el que nuestra norma sustantiva define a la propiedad -poder jurídico que permite usar, disfrutar, disponer y reivindicar un bien-, se puede decir, sin lugar a dudas, que será poseedor quien de hecho use un bien, esto es, quien se sirva de él, satisfaciendo su deseo o exigencia: entre ellos podemos ubicar, por ejemplo, al arrendatario y en general a quien tiene con el bien un vínculo fáctico, directo e inmediato -poseedor inmediato; o quien lo disfrute, vale decir, quien aproveche sus beneficios, perciba los frutos, como es el caso del arrendador-poseedor mediato-, entre otros; respecto de los poderes jurídicos de disponer y reivindicar un bien, que están

reservados para ser ejercidos válidamente por su propietario, si quien los ejerce no es su titular, esto es su dueño, poseerá válidamente el bien en la medida que no lesione el derecho de su titular, de lo contrario su posesión sería ilegítima. (p.60)

1.10.1.5. Clases de Posesión

La Posesión tiene una variedad de clasificaciones por ello para el presente trabajo la clasificación se realizará de conformidad a nuestro ordenamiento civil, tal como se puede verificar en lo regulado por los artículos 905, 906 y 911 del Código Civil: Posesión mediata e inmediata, legítima e ilegítima y está a su vez en buena fe y mala fe y finalmente la posesión precaria:

Imagen 1.

Clases de Posesión, según ordenamiento jurídico nacional.



Nota. Adaptado de *Clases de Posesión*, Pasión por el derecho, 2021, <https://lpderecho.pe/clases-posesion-mediata-inmediata-legitima-ilegitima-precaria/>

Posesión inmediata y mediata

De conformidad al artículo 905 del Código Civil, se establece:

Artículo 905.- Posesión inmediata y mediata

Es poseedor inmediato el poseedor temporal en virtud de un título.
Corresponde la posesión mediata a quien confirió el título”

Coca (2017) señala que el poseedor mediato es quien confiere el título, refiriéndose al poseedor-propietario del bien, el mismo que ejerce el disfrute o goce, considerándolo como un atributo que implica la obtención de un beneficio del bien a través de la suma de otros atributos, considerándose este título al contrato de arrendamiento, así mismo indica que cuando la norma precisa que el poseedor inmediato es aquel poseedor temporal en virtud de un título, este hace referencia a que este poseedor ejerce uno de los atributos del bien, siendo uno de ellos el uso, hecho que este atributo sea ejercido de manera temporal y que en virtud de un título implicaría que este poseedor reconoce a otro sujeto de derecho como propietario del mismo, demarcando que el sujeto que confirió el título es el que tendría la propiedad del bien, en principio.

Posesión Legítima e Ilegítima de buena fe y de mala fe

De acuerdo con el artículo 906 del Código Civil peruano:

Artículo 906.- Posesión ilegítima de buena fe

La posesión ilegítima es de buena fe cuando el poseedor cree en su legitimidad, por ignorancia o error de hecho o de derecho sobre el vicio que invalida su título.

Coca (2017) afirma que el poseedor ilegítimo de buena fe ejercería uno de los atributos de la propiedad, referidas al uso (arrendatario) o disfrute o goce, sin embargo su posesión sería ilegítima, pero de buena fe en consideración a

que debido a un error de hecho o de derecho este creyera en la legitimidad de su título que adolece de vicio, contrario sensu, un poseedor ilegítimo de mala fe, correspondería a aquel que conscientemente a sabiendas de que su título adolece de vicio que lo invalida siga ejerciendo uno de los atributos de la propiedad como el uso o el disfrute.

Para Varsi (2018) la posesión legítima e ilegítima se sustenta en la validez de la posesión, indicando que en derecho comparado esta definición es suprimida en consideración a ser un tema más práctico que doctrinario. Asimismo, hace referencia que la posesión legítima Deriva de un acto jurídico válido haciendo referencia al artículo 140 del Código Civil: compraventa, usufructo, servidumbre, entre otros. Nace de un título válido o arreglado a ley y este es siempre de buena fe, en la posesión legítima, la buena fe se presume.

Para Coca (2017), la buena fe se determina por:

(...) su aspecto subjetivo (creencia) como su aspecto objetivo (comportamiento) deberán concurrir copulativamente para que se pueda alegar, valga la redundancia, la buena fe y, de ese modo, el ordenamiento jurídico pueda tutelar el derecho del tercero (o de quien alegue haber tenido buena fe).

(...) el estado de ignorancia del tercero (o de la personas que aleguen haber tenido buena fe) solo será legítimo (buena fe subjetiva) en la medida en que el comportamiento que lo acompañe sea el correcto (buena fe objetiva) lo cual involucra, en primer lugar, que tercero (o la personas que aleguen haber tenido buena fe) actué con diligencia, es decir, que haya practicado todos los actos necesarios tendientes a buscar la información relevante acerca de la situación jurídica que lo afecta (por ejemplos ir a registros

públicos y verificar que el inmueble que pretende adquirir no cuente con cargas y gravámenes) acto seguido, en ese momento, su estado de ignorancia podrá considerarse legítimo configurándose así finalmente la buena fe.

Posesión Precaria

De acuerdo con el artículo 911 del Código Civil:

Artículo 911.- Posesión precaria

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

Para Coca (2017) este artículo prevé dos supuestos:

El primero de aquel poseedor, o sea aquel sujeto de derecho que ejerce uno de los atributos inherentes a la propiedad (como el uso o el disfrute) sobre un bien sin contar con título alguno que le confiera alguna calidad posesoria como la de arrendatario, usufructuario, superficiario, etc. Podría asimilarse este primer supuesto al del poseedor ilegítimo de mala fe.

El segundo supuesto es de aquel poseedor cuyo título ha fenecido, es decir, podría tratarse del caso del arrendatario, usufructuario o superficiario a quien el propietario le confirió un título posesorio pero transcurrido un plazo determinado este vence. En caso este poseedor siga ejercitando uno o más atributos inherentes a la propiedad podría calificárselo también como un poseedor ilegítimo de mala fe.

1.10.2. Posesión Precaria

1.10.2.1. Definición

Designa precario a todo aquel que no posee los recursos suficientes, así como también al que es pobre de medios o bien a lo inestable, inseguro y de poca duración. Indica además que viene del latín *precarius*: lo obtenido con base en ruegos o súplicas. Deriva de *prex*, *precis*, *ruego*, *súplica*, que nos da “preces”

Varsi (2019) indica que “en la posesión precaria no se tiene título alguno que ampare la posesión. No es poseedor precario quien acredite propiedad con documento privado”. (p.65); así mismo indica que:

No existe precariedad en los siguientes casos (...)

- Cuando se posee título de propietario
- Cuando se posee sobre inmuebles de propiedad ajena usufructuario, superficiario)
- Cuando se ha cumplido el plazo de arrendamiento, artículo 1700 (la terminación del plazo de arrendamiento no hace fenecer el título posesorio; el arrendatario debe seguir pagando la renta: art. 1704). (p. 66)

Para Gonzales (2012) quien propone una definición de ocupante precario indica:

El art. 911 dice que es precario todo aquel que posee un bien sin título o cuando su título ha fenecido; sin embargo, la tipificación de precario solo tiene utilidad en el ámbito procesal, pues habilita el desalojo. Los artículos 921 y 923 permiten deducir que la regla de la posesión se actúa en proceso sumario (interdicto y acciones posesorias); mientras que la reivindicatoria requiere de proceso plenario. Si el desalojo es proceso sumario, entonces se trata de una acción posesoria. En tal contexto, el

art. 586 CPC señala que el precario es uno de aquellos sujetos obligados a la restitución del bien, lo que implica su carácter de poseedor; mientras tanto, el demandante tiene el derecho de exigir la restitución, lo que presupone que entregó el bien en forma voluntaria, por lo que también es poseedor (mediato). El art. 587 CPC es todavía más enfático, pues establece que el demandante y demandado se encuentran vinculados por una relación por virtud de la cual el primero cedió la posesión al segundo. ¿Podría pensarse que la cesión de la posesión no es acto voluntario? (p. 14-15)

En consecuencia, Gonzales (2012), determina que es precario todo poseedor inmediato que recibió el bien en forma temporal por acto voluntario del concedente o poseedor mediato, el cual tuvo la finalidad de proporcionar una liberalidad, gracia o benevolencia, siendo las causales que el precario carece de título jurídico o que el título obligatorio de restitución ha fenecido por nulidad manifiesta.

Mejía (2017) afirma que la figura del ocupante precario o poseedor precario se presenta en tres supuestos distintos, esto es: “cuando falta un título que ampare la posesión del bien, por haber fenecido este título ya sea porque el acto jurídico cumplió con su periodo de vigencia, porque varían los efectos de los actos existentes o porque este título es inválido para sustentar la posesión del inmueble” (p. 43).

1.10.2.2. Supuestos de la posesión precaria

De conformidad a lo determinado en el Código Civil peruano, el poseedor precario ejerce un mero poder de hecho sobre la cosa, pues como señala la norma, este poseedor no cuenta con un título que ampare su posesión lo que conlleva a definirlo técnicamente similar al detentador.

Torres (2022) señalan que de conformidad con lo prescrito por el artículo 906° la posesión ilegítima requiere de un título que adolece de vicios que acarrearán su invalidez; en cambio la posesión precaria prescrita por el artículo 911 señala que la posesión precaria es la que es la que se ejerce sin título alguno, esto indica que nunca existió o cuando el que se tenía ha fenecido. Bajo estos supuestos, una posesión sustentada en un título nulo o anulable por adolecer de vicios de forma o de fondo debe ser considerada como posesión ilegítima, incluso si la nulidad es manifiesta, este poseedor debe ser considerado como un poseedor ilegítimo y no como un poseedor precario.

Respecto al título, expone Aranda (2013) que en el lenguaje jurídico el “título” se entiende como causa, razón, o motivo jurídico, y es apreciable cuando el ordenamiento entiende que el título es el fundamento jurídico, alegando como algo ergo, indicando que la justificación jurídica invocada no solo es el documento, que es una acepción del título, debiendo considerarse para impartir justicia las siguientes categorías generales:

- Hecho jurídico, el modelo de hecho jurídico en sentido estricto que se hace referencia se da con seguridad en todos los casos que se toman en cuenta eventos naturales y comportamiento humanos que tiene consecuencia jurídica.
- Acto jurídico en sentido estricto, el mismo que tiene como base la voluntad de realizar el mismo, y que es independiente del efecto que se busca. No todo acto jurídico es negocio jurídico.
- Negocio Jurídico, este como constituyente de autorregulación de intereses de las partes, que se produce no solo por mera voluntad del comportamiento para celebrarlos, sino que además busca un propósito, que es el efecto recogido por el ordenamiento jurídico

1.10.2.3. La posesión precaria en el derecho civil peruano

El Código Civil sigue la teoría objetiva de la posesión, la fuente de inspiración obviamente es el Código Civil alemán de 1900, que recoge en su articulado la noción de posesión sustentada en el poder de hecho o control sobre la cosa objeto de la posesión (sección 854), el servidor de la posesión (sección 855), autodefensa de la posesión (sección 859), coposesión (sección 866), posesión mediata (sección 868), entre otros. Consecuente con esta línea conceptual, no se ha llegado a regular en el Código Civil de 1984, ni en su antecedente el Código Civil de 1936, la figura de la tenencia o detentación; lo que implica bajo la sistemática del Código Civil, que es indiferente si se posee en concepto de dueño o señor, o de mero tenedor de un bien, para ser reputado poseedor (Araujo, 2019, p.81).

Lama (2011) sobre el actual Código Civil peruano indica que “(...) a diferencia de los otros Códigos Civiles del continente americano, y probablemente del mundo, ha incorporado una precisa definición de la posesión precaria, apartándose de modo claro y concluyente de la tradicional concepción que de él se ha tenido y se tiene en la historia del derecho privado”. (p. 88-89).

Establece en nuestro Código Civil en su artículo 911 que “la posesión precaria es la que se ejerce sin título alguno o cuando el que se tenía ha fenecido”.

Sobre ello Lama (2011) indica que el concepto tradicional del precarium, que estuvo siempre vinculado al comodato y que este siempre fue entendido como un contrato innominado, debido al vínculo obligacional entre el propietario del bien y quien lo recibía, con la característica principal de que éste no pagaba renta pero se obligaba a devolverlo en la primera oportunidad que el propietario lo requiera; producido dicho requerimiento y estando que el precarium no restituya el bien, se expedía el derecho al propietario para ejercer la acción restitutoria (desahucio, desalojo, etc) el cual le permitía recuperar el bien físicamente. Así también Lama hace referencia de la

existencia de 2 elementos básicos que hacen que la posesión precaria en el Perú, se distancie ampliamente, en el mismo tema, de la Doctrina civil contemporánea, siendo estos:

(...) la posesión para ser tal en nuestro país -desde 1936- así como en Brasil -de Freitas-, en México y en Alemania -BGB-, no se exige al poseedor que cuente con el animus domini -que posea a título de dueño-, basta que acredite que ejerce fácticamente un señorío sobre la cosa o algún poder inherente a la propiedad. Es suficiente para calificar como poseedor, y con ello acceder a sus beneficios legales -la defensa interdictal, las presunciones, etc-, tener el bien para sí, para satisfacer un interés propio, normalmente de tipo económico o patrimonial, aun cuando se reconozca en otro la propiedad del bien.

(...) en el Perú de hoy -desde 1984-, la posesión precaria de un bien no la ejerce quien tenga algún vínculo contractual u obligacional vigente con el propietario o quien haga sus veces, en virtud del cual tiene el bien a título gratuito y revocable por éste en cualquier momento, como se ha conocido en el derecho romano o en la doctrina reciente. La posesión precaria en nuestro país es, como se ha indicado, es la que se ejerce sin título alguno, sea porque nunca se tuvo o porque el que se tenía feneció.

Dentro de esta línea ideas para nuestro país se considera poseedor precario; a quien, con o sin violencia, accede físicamente al bien en forma directa, sin autorización de su titular o propietario; quien, por cualquier razón, habiendo accedido al bien con anuencia de su propietario o titular del derecho o quien haga sus veces, o permanecido en él con su aquiescencia, no lo entrega al primer requerimiento; a quien, habiendo tenido posesión legítima en virtud de un título válido, éste fenecce por cualquier causa; y quien accedió al bien en virtud de un título jurídicamente inexistente; entre otros. Lama (2011).

1.10.2.4. Doctrina y Jurisprudencia en el derecho civil peruano, sobre posesión precaria.

Para la interpretación del artículo 911 del Código Civil peruano, los juristas se han visto en la necesidad de ampararse en la doctrina y jurisprudencia, por ello citaremos a destacados doctrinarios y jurisprudencia que ayuda a la interpretación de este articulado.

Pasco (2011) la doctrina imperante en nuestro medio concibe a la posesión precaria como una posesión ilegítima, así mismo indica que otros van más allá y la definen no sólo como una posesión ilegítima, sino también como una posesión de mala fe. También está quien encuentra la diferencia entre la posesión precaria y la posesión ilegítima basándose en que en la primera se posee sin tener título alguno, mientras en la segunda se posee en virtud de un título. De igual forma encontramos a quienes interpretan el artículo 911 en clave romanista, por lo que se concibe al poseedor precario tal cual como era visto en Roma: poseedor que recibe temporalmente la cosa a fin de restituirla a su concedente, existiendo entre ambos una relación que puede ser jurídica o social, pero existiendo en cualquiera de los casos entrega voluntaria del concedente y deber de restitución a cargo del precario.

Para Lama (2011) resulta justo reconocer, sin embargo, que existe alguna coincidencia entre el concepto de la posesión precaria establecida actualmente en el Perú, con el que hasta ahora ha sostenido la doctrina clásica, la misma que se presenta con posterioridad a la revocación, que es lo que los argentinos denominan *posesión viciosa* por abuso de confianza, que es una variedad de posesión precaria. Efectivamente, en el concepto tradicional, de la situación del precario con posterioridad a la revocación de la entrega o al primer requerimiento efectuado por el propietario, el mismo que coincide con lo que, en el nuevo concepto peruano, se conoce en la actualidad como precaria, entendido como aquel

que posee un bien con título fenecido. Sin embargo, es preciso anotar, que tal caso es solo uno de los supuestos de la posesión precaria en el Perú, pues como se ha indicado, existen otros casos que entran o se incluyen dentro de este tipo de posesión.

Gonzales (2012) determina que se acrecienta cada vez más de la necesidad de una respuesta jurisprudencial coherente, y que sea percibida como justa por el colectivo social. “Por tanto, es inadmisibles que los poseedores en concepto de dueño se vean despojados en procesos sumarios, sin que puedan alegar todas las razones de la ocupación que detentan”. (p.2), en esa misma línea Gonzales plantea casos que deben considerarse excluidos de precario, determinando los siguientes:

i) No es precario el poseedor en concepto de dueño o autónomo, pues la inexistencia de título entre demandante y demandado (no hay relación de poseedor mediato e inmediato), sumado a la circunstancia que el actor no es poseedor, hace que el primero solo pueda exigir la entrega del bien cuando acredite ser propietario, lo que implica el ejercicio de la acción reivindicatoria. En el desalojo, por su carácter sumario, no se controvierte la propiedad. Téngase en cuenta que, en el caso propuesto, el demandante carece de la posesión, por lo que no puede recurrir a las acciones posesorias.

ii) No es precario el propietario vendedor de un bien que no cumple con realizar la entrega, a pesar de su obligación contractual. La razón es muy simple: el comprador no es poseedor, aún. El mecanismo de tutela para el comprador no es el “desalojo por precario”, sino la demanda de cumplimiento de contrato.

iii) No es precario el contratante que mantiene la posesión del bien luego que el contrato ha sido resuelto en forma

extrajudicial y unilateral. Si el vendedor ya entregó el bien, entonces, carece de la posesión y, por ende, no puede ejercer acciones posesorias, como el desalojo. Por tanto, solo corresponde la pretensión declarativa de resolución de contrato, en la que se constate lo ocurrido en sede extrajudicial, y se ordene la restitución de las prestaciones, entre ellas, la entrega del bien. En otros casos, se ha pretendido confundir la terminación de la licencia del precario, esto es, la voluntad en contrario del propietario con el fenómeno jurídico de la resolución contractual, pero eso no es correcto.

iv) No es precario el contratante temporal cuyo plazo de contrato ha vencido, lo que origina el deber de restituir el bien. En tal caso, el plazo de cumplimiento se vence, pero no la relación jurídica en su aspecto funcional, pues quedan pendientes todos los deberes de liquidación propios de la terminación del plazo, entre los que se encuentra, señaladamente, la propia obligación de restitución. El demandante deberá instar el desalojo por vencimiento de contrato; y si la parte se equivoca, entonces el juez puede encausar la pretensión para lograr que el proceso logre su objetivo.

v) No es precario el comprador de un bien, aunque el contrato se declare nulo. La razón es simple: el enajenante ya entregó el bien, por lo que perdió la posesión, y, en tales circunstancias, no puede invocar una posesión de la que carece. El comprador es un típico poseedor en concepto de dueño, que avanza hacia la usucapión, lo que es incompatible con la precariedad.

vi) No es precario el trabajador que detenta un bien por cuenta de su principal, y que después de extinguido el vínculo jurídico no lo restituye. Téngase en cuenta que el servidor de la

posesión NO ES POSEEDOR (art. 897 CC), ni siquiera precario.
(p. 18-22)

El Cuarto Pleno Casatorio (Poder Judicial 2012, pp. 31-32) estableció como doctrina jurisprudencial vinculante reglas sobre la condición del ocupante precario, estando en relación a la definición las siguientes:

Primera regla vinculante: 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.

Segunda regla vinculante: sanciona que 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.

Asimismo, en el mismo Pleno Casatorio se ha citado casos considerados como supuestos de posesión precaria, dando pautas para su solución siendo estas las siguientes:

Los casos de resolución extrajudicial de un contrato, conforme a lo dispuesto por los artículos 1429° y 1430° del Código Civil. En estos casos se da el supuesto de posesión precaria por haber fenecido el título que habilitaba al demandado para seguir poseyendo el inmueble. Para ello, bastará que el Juez, que conoce del proceso de desalojo, verifique el cumplimiento de la formalidad de resolución prevista por la ley o el contrato, sin decidir la validez de las condiciones por las que se dio esa resolución.

Excepcionalmente, si el Juez advierte que los hechos revisten mayor complejidad, podrá resolver declarando la infundabilidad de la demanda, mas no así la improcedencia”

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. No constituirá un caso de título fenecido el supuesto contemplado por el artículo 1700° del Código Civil, dado que el solo vencimiento del contrato de arrendamiento no resuelve el contrato, sino que, por imperio de la ley, se asume la continuación del mismo hasta que el arrendador le requiera la devolución del bien. Dada esta condición, recién se puede asumir que el poseedor ha pasado a constituirse en poseedor precario por fenecimiento de su título.

Si en el trámite de un proceso de desalojo, el Juez advierte la invalidez absoluta y evidente del título posesorio, conforme lo prevé el artículo 220° del Código Civil, sólo analizará dicha situación en la parte considerativa de la sentencia sobre la nulidad manifiesta del negocio jurídico, y declarará fundada o infundada la demanda únicamente sobre el desalojo, dependiendo de cuál de los títulos presentados por las partes es el que adolece de nulidad manifiesta.

Cabe indicar que esta regla ha sido modificada por el IX Pleno Casatorio Civil (Casación N.° 4442-2015-Moquegua), de fecha 08 de junio de 2016, en el sentido siguiente: “(...) Se modifica el precedente vinculante contenido en el punto 5.3. del Cuarto Pleno Casatorio Civil (Casación N.° 2195-2011-Ucayali) de fecha 13 de agosto de 2012, debiéndose entender en lo sucesivo que: Si en el trámite de un proceso

de desalojo, el Juez advierte la invalidez absoluta y evidente del título posesorio, conforme lo prevé el artículo 220° del Código Civil, previa promoción del contradictorio entre las partes, declarará dicha situación en la parte resolutive de la sentencia y, adicionalmente, declarará fundada o infundada la demanda de desalojo, dependiendo de cuál de los títulos presentados por las partes es el que adolece de nulidad manifiesta”.

La enajenación de un bien arrendado, cuyo contrato no estuviera inscrito en los registros públicos, convierte en precario al arrendatario, respecto del nuevo dueño, salvo que el adquiriente se hubiere comprometido a respetarlo, conforme a lo dispuesto por el artículo 1708° del Código.

Cuando el demandado afirme haber realizado edificaciones o modificaciones sobre el predio materia de desalojo —sea de buena o mala fe—, no justifica que se declare la improcedencia de la demanda, bajo el sustento de que previamente deben ser discutidos dichos derechos en otro proceso. Por el contrario, lo único que debe verificarse es si el demandante tiene derecho o no a disfrutar de la posesión que invoca, dejándose a salvo el derecho del demandado a reclamar en otro proceso lo que considere pertinente.

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, correspondiendo al Juez del desalojo valorar las pruebas en las cuales sustenta el demandado su derecho invocado, sin que ello implique que está facultado para decidir sobre la usucapión. Siendo así, se limitará a establecer si ha surgido en él la convicción de

declarar el derecho de poseer a favor del demandante. De declararse fundada la demanda de desalojo por precario, en nada afecta lo que se vaya a decidir en otro proceso donde se tramite la pretensión de usucapión, puesto que el usucapiente tendrá expedito su derecho para solicitar la inejecución del mandato de desalojo o en todo caso para solicitar la devolución del inmueble.

1.10.3. Economía Procesal

1.10.3.1. Definición

La Real Academia Española, se refiere a la economía procesal como el “Principio que debe inspirar cualquier proceso y obliga a tratar de evitar actuaciones innecesarias, normalmente por ser reiteración de las ya practicadas”, indica además que “El principio de economía procesal puede conducir a “inadmitir diligencias de prueba que ostenten la cualidad de pertinentes por diferentes razones fundamentalmente por considerarlas superfluas, redundantes o desproporcionadas en relación a la infracción objeto de enjuiciamiento”.

Para Monroy (1992) el principio de la economía procesal es mucho más trascendente de lo que comúnmente se cree, esto en razón a que son muchas las instituciones del proceso que tienen como objetivo hacerlo efectivo; es el caso del abandono o la preclusión, para citar dos ejemplos, indica además que el concepto de economía, tomado en su acepción de ahorro, está referido a su vez a tres áreas distintas: tiempo, gasto y esfuerzo, los mismos que son explicados a continuación:

El tiempo, cumple un rol esencial y envolvente en el proceso. Casi no es posible encontrar uno en donde, adicionalmente al conflicto que tienen las partes, no exista otro

referido a la urgencia que una de ellas tiene de acabar pronto el proceso, que es inversamente proporcional a la misma urgencia de la otra, pero de prolongarlo. El cumplimiento de los actos con prudencia, es decir ni tan lento que parezca inmovilidad ni tan expeditivo que se renuncie a formalidades indispensables, es la expresión adecuada de este principio.

La economía de gasto, es la necesidad que los costos del proceso no impidan que las partes hagan efectivos todos sus derechos al interior de éste. Lo expresado no basta para reconocer que un Estado pobre y con una fuerte dependencia externa, no puede darse el lujo de tener una administración de justicia absolutamente gratuita. Sin embargo, la economía procesal en este rubro tiende a evitar que las desigualdades económicas que presenta nuestra sociedad sean determinantes para que quien se encuentre en inferior condición, soporte consecuencias procesales por dicho estado.

La economía de esfuerzos, está referida a la posibilidad de concretar los fines del proceso evitando la realización de actos que, aún regulados, tienen la calidad de innecesarios para tal objetivo. De alguna manera, un recuento de la evolución histórica del proceso nos enseña que ésta ha consistido en concretar su simplificación, eso es "economía de esfuerzo".

La economía de esfuerzo, continua Monroy que no es menos importante y decisivo para la obtención de una buena justicia. La supresión de trámites superfluos o redundantes, que buscan aminorar el trabajo de los jueces y auxiliares de la justicia y simplificando cada proceso en particular, por ello se debe incidir en forma decisiva sobre la buena justicia.

1.10.3.2. Aplicación de la economía procesal

Para Castillo-Córdova (2005) la aplicación de la economía procesal surge del convencimiento de que este proceso no puede exigir un dispendio superior al valor de los bienes que están en debate, que son el fin. Indica, además, que su aplicación se ve reflejado por el Tribunal Constitucional, quienes vienen aplicando este principio al emitir sentencia incluso declarándolas fundada al encontrar que eran casos idénticos a otro ya sentenciado y a cuyos fundamentos jurídicos remitía a la nueva sentencia en aplicación a la economía procesal.

De lo mencionado se puede establecer que lo aplicado por el Tribunal Constitucional coadyuva a la predictibilidad de pronunciamiento en las distintas sentencias, reflejándose indiscutiblemente en pro de la economía procesal.

Mediante Exped. Nº 03950-2012-PA/TC PIURA, se establece en su numeral 7, que el principio de predictibilidad y certeza de las decisiones judiciales son aplicables en razón a la manifestación de la seguridad jurídica, el mismo que implica la exigencia de coherencia o regularidad de criterio de los órganos judiciales en la interpretación, establecidas en la doctrina jurisprudencial constitucional, la que se tendrá que cumplir respetando tales decisiones.

1.10.4. La Segunda Instancia

1.10.4.1. Definición

La Según el diccionario de la Real Academia Española “instancia” es la acción y el efecto de instar, e “instar” significa pedir, lo que conlleva a indicar que instancia es la acción de petitionar o solicitar y obtener una respuesta como efecto.

Lautayf y Sola (2013) indica que instancia “es toda solicitud; pero adquiere un significado específico cuando la solicitud se hace al poder jurisdiccional, es decir, a los jueces.

En nuestro ordenamiento jurídico se establece mediante los principios de doble instancia que los procesos judiciales están regidos por 2 instancia salvo disposición legal distinta.

1.10.4.2. Como sistema de solución de conflictos

Coca (2021) hace referencia que en el derecho procesal contemporáneo contamos con dos sistemas de solución de conflictos que corresponden a los de: **Instancia única**, que están reservados a aquellos ordenamientos en donde los fines del proceso se logran materializar y donde la cuantía de la litis no resulte excesivamente onerosa y el de **doble instancia**, reservados para los ordenamientos, como el nuestro, en los que aún existen dificultades para materializar los fines del proceso.

Bajo este concepto, se hace mención que el sistema de doble instancia tiene su fundamento en las dificultades del ordenamiento, que se orienta a corregir los errores emitidos en las sentencias en primera instancia a fin de asegurar los derechos de los recurrentes, considerando que los jueces son seres humanos pasibles de equivocarse y por ende sus decisiones caen en error, que al no ser revisables caerían en injusticia. Ante ello Gisbert (2012) menciona que la apelación a la segunda instancia es concebida como una revisión *prioris instantiae*, el cual busca realizar un nuevo examen del asunto, teniendo como base lo resuelto en la sentencia impugnada, junto con los materiales que obran en los autos de primera instancia y examinando únicamente las cuestiones planteadas en la misma. Indica además que la misión del órgano judicial de apelación es, la de fiscalizar la actividad realizada por el Juez de primera instancia, determinando si la sentencia impugnada es acertada o no.

Para Coca (2021), el principio de doble instancia es un principio y derecho de la función jurisdiccional, que implica que lo decidido por el juez de primera instancia pueda ser revisado por un órgano funcionalmente superior, luego de que la parte vencida en juicio haya decidido usar el recurso impugnatorio de la apelación. Asimismo, su inobservancia constituye una vulneración del debido proceso.

Para Gisbert (2012), considera como una de las razones de la segunda instancia que:

La principal razón que sustenta la existencia de la segunda instancia es la falibilidad humana. Los errores humanos son también predicables de los Jueces, con lo cual, toda resolución judicial puede ser equivocada o injusta, lo que se pretende reparar a través del recurso de apelación por un Tribunal superior compuesto, por regla general, por un mayor número de personas con mayores conocimientos y más experimentadas, con aumento de las garantías de acierto en la decisión.

se logra mantener la confianza de los ciudadanos en la Administración de Justicia: En cuanto que un juicio reiterado hace posible la corrección de errores, y en cuanto que los dos juicios se confían a órganos distintos, siendo mayor la autoridad del segundo.

Ello estimula la labor del Juez de primera instancia al poder ser revisada su decisión por un Juez o Tribunal superior. O viceversa, el órgano de apelación sabe que el Juez de primera instancia va a ser conocedor de su fallo, lo cual le motiva a realizar con diligencia su responsabilidad evitándose así las arbitrariedades.

Finalmente, si la apelación se concibe como una revisión de la instancia anterior, puede mejorar los resultados de la primera instancia, precisamente porque viene después de aquélla, porque se aprovecha de ella y depura sus conclusiones, con un método propio.

Finalmente podemos indicar que el sistema de solución de conflictos en nuestro ordenamiento se desarrolla bajo el sistema de doble instancia, como principio procesal y derecho de la función jurisdiccional, el mismo que implica que lo considerado por el juez de primera instancia pueda ser revisado por un órgano jurisdiccional superior, siempre y cuando la parte vencida en primera instancia haya decidido aplicar el recurso impugnatorio.

1.10.4.3. Regulación normativa y jurisprudencial

De acuerdo con el artículo 139 inciso 6 de la Constitución Política del Perú:
Artículo 139.- Principios de la Administración de Justicia.

Son principios y derechos de la función jurisdiccional:

La pluralidad de la instancia.

De acuerdo con el artículo X del título preliminar del Código Procesal Civil:

Artículo X.- Principio de Doble instancia, el proceso tiene dos instancias, salvo disposición legal distinta.

En nuestro ordenamiento jurídico, el proceso judicial se divide en dos instancias. En este sentido, nuestra Constitución Política atribuye competencia a un órgano jurisdiccional para que dirima el conflicto en primera instancia, y a otro órgano la función de revisar el fallo en segunda instancia (Coca, 2021).

El Tribunal Constitucional en el Expediente 282-2004, fundamento jurídico 4 señala que:

El derecho a la pluralidad de instancias constituye una garantía consustancial del debido proceso, con la cual se persigue que lo resuelto por un juez de primera instancia puede ser revisado por un órgano funcionalmente superior y, de esa manera, permitir que lo resuelto por aquel, cuando menos, sea objeto de un doble pronunciamiento jurisdiccional.

Coca (2021) menciona que de conformidad a la Casación 2322-2000, Moquegua, la falta de pronunciamiento de la apelación diferida afecta el debido proceso:

Si la sentencia de vista no se pronuncia sobre la apelación concedida en calidad de diferida, tal omisión ha generado indefensa a los demandados, pues se ha afectado el derecho a un debido proceso al privárseles de la doble instancia.

CAPÍTULO II: METODOLOGÍA

2.1. Tipo de Investigación

2.1.1 Diseño de Investigación

De acuerdo con el fin que persigue

La presente investigación es de tipo teórica o básica, pues este tipo de investigación se orienta a obtener un conocimiento acerca de la realidad problemática expuesta (Hernández, 2014). La presente tesis, busca identificar la no predictibilidad de la fundamentación en la interpretación del artículo 911 del Código Civil en las sentencias de primera instancia conllevando a su apelación y por ende a la afectación en la economía procesal.

De acuerdo al diseño de investigación

Descriptivo ya que se desarrolla contenidos descriptivos en torno a la problemática de la investigación correspondiente a la interpretación que se vierte respecto al artículo 911 en las sentencias en materia de desalojo por ocupante precario y correlacional que es una técnica de diseño no experimental que ayuda a los investigadores a establecer una relación entre dos variables correspondiendo el caso la correlación de la variable de interpretación del artículo 911 del CC y la afectación en la economía procesal, con la finalidad de evidenciar si estos pronunciamientos conllevan a la afectación de la economía procesal en el área del tiempo, logrando dar respuesta a la problemática identificada.

De acuerdo a los métodos y procedimientos que se utilizan

El enfoque de este trabajo es de tipo Cualitativo, puesto que se basa en el análisis de expedientes en este caso sentencias, analizando la carga argumentativa e interpretación jurídica en materia de desalojo por ocupante precario, así como aplicación de entrevistas a expertos a fin de conocer bajo su experiencia, el manejo en esta materia.

De acuerdo al enfoque

No experimental, debido a que solo observa el fenómeno social, sin pretender modificar las variables, sino que toma la realidad tal cual es percibida, (Hernández, 2014). La presente tesis busca analizar el pronunciamiento de las sentencias en primera y segunda instancia en los procesos de desalojo por ocupante precario correspondiente a la aplicación e interpretación del artículo 911 del Código Civil.

2.2. Población y muestra

2.2.1 Población, es el conjunto de todos los elementos (unidades de análisis) que pertenecen al ámbito espacial donde se desarrolla el trabajo de investigación.

La población de estudio es finita, la misma que corresponde a expedientes obtenidos por demandas presentadas en materia de desalojo en el periodo 2018-2019, presentados en la dependencia Judicial de San Juan de Lurigancho del Distrito Judicial de Lima Este.

Tabla 4

Población de investigación

Año	Nº Expediente	%
2018	9	91%
2019	2	9%
TOTAL	11	100%

2.2.2 Muestra, Es una parte o fragmento representativo de la población. Se caracteriza por ser objetiva y reflejo fiel del universo (población), de ella, de tal manera que los resultados obtenidos -en la muestra puedan generalizarse a todos los elementos que conforman dicha población.

La muestra fue seleccionada, considerando como criterio de inclusión los expedientes judiciales en materia de desalojo, que cuenten con sentencia de segunda instancia o en apelación a la segunda instancia, determinándose la cantidad de 10 casos, a fin de identificar la no predictibilidad de la fundamentación en la interpretación del artículo 911 del Código Civil en primera instancia que conlleva a la apelación en segunda instancia, afectando la economía procesal.

Tabla 5

Muestra de investigación

Expediente		
Año	En apelación	Con sentencia 2da instancia
2018	7	2
2019	1	
Total	8	2

1. EXPEDIENTE: 02235-2018-0-3207-JR-CI-03 – Desalojo
2. EXPEDIENTE: 02236-2018-0-3207-JR-CI-03 – Desalojo
3. EXPEDIENTE: 02237-2018-0-3207-JR-CI-03 – Desalojo
4. EXPEDIENTE: 02801-2018-0-3207-JR-CI-03 – Desalojo
5. EXPEDIENTE: 03905-2019-0-3207-JR-CI-03 – Desalojo
6. EXPEDIENTE: 04326-2018-0-3207-JR-CI-03 – Desalojo
7. EXPEDIENTE: 05845-2018-0-3207-JR-CI-03 – Desalojo
8. EXPEDIENTE: 05846-2018-0-3207-JR-CI-03 – Desalojo
9. EXPEDIENTE: 05849-2018-0-3207-JR-CI-03 – Desalojo
10. EXPEDIENTE: 05879-2018-0-3207-JR-CI-03 – Desalojo
11. EXPEDIENTE: 03363-2019-0-3207-JR-CI-03 – Desalojo

2.3 Técnica e Instrumentos de Recolección de Datos

2.3.1 Técnica de recolección de datos

Técnica de fichaje

Se ha recolectado en fichas datos de fuentes bibliográficas, legales y jurisprudenciales.

Técnica de observación documental

Con el apoyo de esta técnica se ha observado diversas resoluciones y documentos (literatura jurídica), referidos a los temas materia de investigación.

Técnica de Análisis documental

Esta técnica es una forma de investigación técnica y de operaciones intelectuales, que buscan describir y representar los documentos de forma unificada sistemática para facilitar su recuperación. (Dulzaides, 2004). Se consultó a fuentes secundarias, libros, artículos, revistas físicas-virtuales y tesis en un promedio, periódicos, a fin de clasificar la información relevante del tema de investigación, respecto a las categorías de estudio.

Técnica de Análisis de expedientes

Se analizó las valoraciones judiciales en las sentencias de demandas por desalojo, en la sede Judicial de San Juan de Lurigancho.

Técnica de Entrevistas

Esta técnica se aplicó con la finalidad de buscar la interrelación con expertos conocedores de la materia como jueces, abogados y especialistas, a fin de conocer y analizar las diversas posturas que contribuyan con el objetivo de la investigación.

2.3.2 Instrumentos

- **Fichas bibliográfica, textual y paráfrasis:** Se ha recopilado la información en fichas a fin de filtrar y ordenar la información pertinente para la investigación.
- **Guía de entrevista:** Instrumento planteado a fin planificar, recolectar y analizar los temas y preguntas sugeridas a los entrevistados, formulado en base al análisis de la problemática y objetivos del presente trabajo, que busca que los operadores judiciales, como son los jueces, abogados y especialistas legales, viertan sus experiencias y posturas respecto al tema de investigación. La entrevista será realizada en modalidad presencial, remota en línea y correo electrónico, con una duración de 10 a 15 minutos y con un mínimo de 10 entrevistados.
- **Software para análisis de expedientes:** La herramienta elegida para el análisis de las sentencias se realizará a través de ATLAS.ti, que es un software para investigaciones de tipo cualitativa que permitirá a través del establecimiento de códigos, el análisis de los fundamentos planteados en las sentencias materia de la investigación a fin de determinar la existencia de contradicción entre ellas, conllevándola a una falta de predictibilidad de juzgamiento, y por ende la dilatación de su tramitación.

2.4. Aspectos éticos

Se define como ética al "Conjunto de normas morales que rigen la conducta de la persona en cualquier ámbito de la vida" (Real Academia Española, 2022). La presente investigación con enfoque cualitativo, se rige en los criterios éticos y de rigor, correspondiendo para el criterio ético respetar los derechos de la persona en cuanto a los sujetos de investigación, así como el manejo adecuado la información contenida en la presente investigación, respetando la propiedad intelectual de los autores que han contribuido con sus conocimientos y teorías, citándolos de manera adecuada. Asimismo, respecto

al criterio de rigor científico, se ha garantizado tanto la calidad y la objetividad de la información contenida en la investigación, considerando los criterios de credibilidad, verificación externa, confiabilidad y conformabilidad.

2.5. Métodos

Método sintético-analítico: Este método precisa la aplicación de dos procesos intelectuales inversos que operan en unidad: el análisis y la síntesis. Por un lado, el análisis que es un procedimiento lógico que posibilita descomponer mentalmente un todo en sus partes y cualidades, en sus múltiples relaciones, propiedades y componentes, permitiendo estudiar el comportamiento de cada una de las variables de la presente investigación. Por otro lado, la síntesis como operación inversa, que establece mentalmente la unión o combinación de las partes previamente analizadas, posibilita el descubrimiento de relaciones y características generales entre los elementos de la realidad problemática. (Rodríguez, 2017)

Métodos específicos en la investigación jurídica:

Método dogmático: Se utilizó este método jurídico a fin de conocer desde una perspectiva jurídica los elementos, presupuestos y características de las instituciones estudiadas, como son la posesión, la posesión precaria y la economía procesal, a partir del estudio de la doctrina, la ley, la jurisprudencia y el derecho comparado (Araujo, 2019).

Método hermenéutico: Este método lejos del carácter lógico del método dogmático, sirve de complemento puesto que la interpretación de textos normativos, jurisprudenciales y doctrinarios, exigirá de la observancia de condiciones o reglas lógicas, por ello, el método hermenéutico nos ha permitido entender el sentido o significado de las definiciones legales contenidas en el derecho positivo, respecto de categorías jurídicas como la posesión, la posesión precaria, la economía procesal, entre otras (Araujo, 2019).

Método de la comparación jurídica:

Este método se aplicó con el fin de contrastar los conceptos y el contenido de la posesión, posesión precaria y la celeridad procesal en la legislación nacional, a fin de observar los motivos que conlleva a la no predictibilidad de los procesos.

CAPÍTULO III: RESULTADOS

Se presenta los resultados de la investigación en base a la información obtenida, en aplicación a la técnica e instrumentos de estudios planteados, mostrando datos cualitativos del análisis estadístico descriptivo e inferencial, los mismos que se presentan mediante cuadros estadísticos, gráficos y cuadros comparativos, de acuerdo a los objetivos de la investigación.

La muestra para el presente trabajo estuvo constituida por 11 expedientes de demandas de desalojo, presentadas en la Sede Judicial de San Juan de Lurigancho en el periodo 2018-2020, que cuentan con sentencia de primera y segunda instancia o en su defecto este en apelación de la segunda instancia.

Tabla 6

Expedientes en materia de desalojo de distrito judicial de SJL, con situación procesal

Año	Sentencia de 1ra instancia	Frecuencia	Apelación a segunda instancia	Frecuencia	Sentencia de 2da. instancia	Frecuencia
2018	8	88%	8	88%	2	100%
2019	1	13%	1	13%	0	0%
Total	9	100%	9	100%	2	100%

3.1. Primer objetivo específico:

Identificar los fundamentos jurídicos en sentencias de primera instancia, en aplicación al artículo 911 del Código Civil, por demandas de desalojo en la sede judicial de San Juan de Lurigancho, del 2018 – 2022.

Para el análisis comparativo de estas sentencias, se apoyará en el software ATLAS TI, que permitirá identificar los fundamentos normativos y jurisprudenciales invocados en las sentencias de primera instancia y serán

presentados en consideración al número de expediente, la cita, el código de cita y comentarios del juzgador.

3.1.1 Fundamentos Normativos

La Tabla 7 y 8, muestran que del total de las 10 sentencias analizadas, todas mencionan en su fundamentación a los Art. 905 y 911 CCP del capítulo tercero del Código Civil, que desarrolla las clases de posesión y sus efectos, indicando que “La posesión precaria, entonces, es aquella que prescinde de una relación con el poseedor mediato; aquella posesión ejercida sin título vigente que la respalde, sea porque nunca se tuvo uno, porque ha sido declarado nulo, porque han cesado los efectos del título que se tenía, o porque tales efectos han sido superados por la calidad de cosa juzgada de algún puntal pronunciamiento judicial”

Tabla 7

Sentencias de primera instancia con fundamentación en el Art. 905 del CCP, sobre clase de posesión.

document	quotation	codes	comment
<i>EXPED 2235-2018 1.pdf</i>	Establece en su artículo 905 que: “Es poseedor inmediato, el poseedor temporal en virtud de un título. Corresponde la posesión mediata a quien confirió el título.”	MN CLASES DE POSESION-ART 905 CCP	
<i>EXPED 2236-2018 1.pdf</i>	Establece en su artículo 905 que: “Es poseedor inmediato, el poseedor temporal en virtud de un título. Corresponde la posesión mediata a quien confirió el título.”	MN CLASES DE POSESION-ART 905 CCP	

<i>EXPED 5846-2018 1.pdf</i>	Establece en su artículo 905 que: “Es poseedor inmediato, el poseedor temporal en virtud de un título. Corresponde la posesión mediata a quien confirió el título.”	MN CLASES DE POSESION-ART 905 CCP	
<i>EXPED 5849-2018-1.pdf</i>	Establece en su artículo 905 que: “Es poseedor inmediato el poseedor temporal en virtud de un título. Corresponde la posesión mediata a quien confirió el título.”	MN CLASES DE POSESION-ART 905 CCP	
<i>EXPED 5879-2018 1.pdf</i>	Establece en su artículo 905 que: “Es poseedor inmediato, el poseedor temporal en virtud de un título. Corresponde la posesión mediata a quien confirió el título.”	MN CLASES DE POSESION-ART 905 CCP	
<i>EXPED 2237-2018 1.pdf</i>	Establece en su artículo 905 que: “Es poseedor inmediato, el poseedor temporal en virtud de un título. Corresponde la posesión mediata a quien confirió el título.”	MN CLASES DE POSESION-ART 905 CCP	
<i>EXPED 03905-2019.pdf</i>	Regulando las clases de posesión y sus efectos, establece en su artículo 905 que: “Es poseedor inmediato, el poseedor temporal en virtud de un título. Corresponde la posesión mediata a quien confirió el título.”	MN CLASES DE POSESION-ART 905 CCP	

<i>EXPED 03363-2018-1.pdf</i>	artículo 905 que: “Es poseedor inmediato, el poseedor temporal en virtud de un título. Corresponde la posesión mediata a quien confirió el título.”	MN CLASES DE POSESION-ART 905 CCP	
<i>EXPED 05845-2018 1.pdf</i>	Código Civil, regulando las clases de posesión y sus efectos, establece en su artículo 905 que: “Es poseedor inmediato, el poseedor temporal en virtud de un título. Corresponde la posesión mediata a quien confirió el título.”	MN CLASES DE POSESION-ART 905 CCP	

Tabla 8

Sentencias de primera instancia con fundamentación en el Art. 911 del CCP, sobre clase de posesión.

document	quotation	codes	comment
<i>EXPED 5846-2018 1.pdf</i>	el artículo 911 del mismo Código indica que: “La posesión precaria es la que se ejerce sin título alguno o cuando el que se tenía ha fenecido.”	MN POSESIÓN-ART. 911 CCP	La posesión precaria, entonces, es aquella que prescinde de una relación con el poseedor mediato; aquella posesión ejercida sin título vigente que la respalde, sea porque nunca se tuvo uno, porque ha sido declarado nulo, porque han cesado los efectos del título que se tenía, o porque tales efectos han sido superados por la calidad de cosa juzgada de algún puntal pronunciamiento judicial

<p><i>EXPED 4326-2018 1.pdf</i></p>	<p>artículo 911 que: “La posesión precaria es la que se ejerce sin título alguno o cuando el que se tenía ha fenecido.”</p>	<p>MN POSESIÓN-ART. 911 CCP</p>	<p>La ubicación del dispositivo y su tenor, nos permiten establecer que nos encontramos ante aquel tipo de posesión que es ejercida sin título vigente, sea porque nunca se tuvo uno, o porque han cesado los efectos del título que se tenía.</p>
<p><i>EXPED 2236-2018 1.pdf</i></p>	<p>el artículo 911 del mismo Código indica que: “La posesión precaria es la que se ejerce sin título alguno o cuando el que se tenía ha fenecido.”</p>	<p>MN POSESIÓN-ART. 911 CCP</p>	<p>La posesión precaria, entonces, es aquella que prescinde de una relación con el poseedor mediato, pues es ejercida sin título vigente, sea porque nunca se tuvo uno, o porque han cesado los efectos del título que se tenía. En el mismo sentido, quien demuestre tener un título posesorio no debe ser considerado poseedor precario.</p>
<p><i>EXPED 2235-2018 1.pdf</i></p>	<p>el artículo 911 del mismo Código indica que: “La posesión precaria es la que se ejerce sin título alguno o cuando el que se tenía ha fenecido.”</p>	<p>MN POSESIÓN-ART. 911 CCP</p>	<p>La posesión precaria, entonces, es aquella que prescinde de una relación con el poseedor mediato; aquella posesión ejercida sin título vigente que la respalde, sea porque nunca se tuvo uno, porque ha sido declarado nulo, porque han cesado los efectos del título que se tenía, o porque tales efectos han sido superados por la calidad de cosa juzgada de algún puntal pronunciamiento judicial.</p>

<i>EXPED 05845-2018 1.pdf</i>	el artículo 911 del mismo Código indica que: “La posesión precaria es la que se ejerce sin título alguno o cuando el que se tenía ha fenecido.”	MN POSESIÓN-ART. 911 CCP	La posesión precaria, entonces, es aquella que prescinde de una relación con el poseedor mediato; aquella posesión ejercida sin título vigente que la respalde, sea porque nunca se tuvo uno, porque ha sido declarado nulo, porque han cesado los efectos del título que se tenía, o porque tales efectos han sido superados por la calidad de cosa juzgada de algún puntal pronunciamiento judicial
<i>EXPED 03363-2018-1.pdf</i>	el artículo 911 del mismo Código indica que: “La posesión precaria es la que se ejerce sin título alguno o cuando el que se tenía ha fenecido.”	MN POSESIÓN-ART. 911 CCP	La posesión precaria, entonces, es aquella que prescinde de una relación con el poseedor mediato; aquella posesión ejercida sin título vigente que la respalde, sea porque nunca se tuvo uno, porque ha sido declarado nulo, porque han cesado los efectos del título que se tenía, o porque tales efectos han sido superados por la calidad de cosa juzgada de algún puntal pronunciamiento judicial.
<i>EXPED 2237-2018 1.pdf</i>	el artículo 911 del mismo Código indica que: “La posesión precaria es la que se ejerce sin título alguno o cuando el que se tenía ha fenecido.”	MN POSESIÓN-ART. 911 CCP	La posesión precaria, entonces, es aquella que prescinde de una relación con el poseedor mediato; aquella posesión ejercida sin título vigente que la respalde, sea porque nunca se tuvo uno, porque ha sido declarado nulo, porque han cesado los efectos del título que se tenía, o porque tales efectos han sido superados por la calidad de cosa juzgada de algún puntal pronunciamiento judicial.

<p><i>EXPED 5879-2018 1.pdf</i></p>	<p>Más adelante, el artículo 911 del mismo Código indica que: “La posesión precaria es la que se ejerce sin título alguno o cuando el que se tenía ha fenecido.”</p>	<p>MN POSESIÓN-ART. 911 CCP</p>	<p>La posesión precaria, entonces, es aquella que prescinde de una relación con el poseedor mediato; aquella posesión ejercida sin título vigente que la respalde, sea porque nunca se tuvo uno, porque ha sido declarado nulo, porque han cesado los efectos del título que se tenía, o porque tales efectos han sido superados por la calidad de cosa juzgada de algún puntal pronunciamiento judicial</p>
<p><i>EXPED 5849-2018-1.pdf</i></p>	<p>Más adelante, el artículo 911 del mismo Código indica que: “La posesión precaria es la que se ejerce sin título alguno o cuando el que se tenía ha fenecido.”</p>	<p>MN POSESIÓN-ART. 911 CCP</p>	<p>La posesión precaria, entonces, es aquella que prescinde de una relación con el poseedor mediato, pues es ejercida sin título vigente, sea porque nunca se tuvo uno, o porque han cesado los efectos del título que se tenía</p>
<p><i>EXPED 03905-2019.pdf</i></p>	<p>Más adelante, el artículo 911 del mismo Código indica que: “La posesión precaria es la que se ejerce sin título alguno o cuando el que se tenía ha fenecido.</p>	<p>MN POSESIÓN-ART. 911 CCP</p>	<p>La posesión precaria, entonces, es aquella que prescinde de una relación con el poseedor mediato; aquella posesión ejercida sin título vigente que la respalde, sea porque nunca se tuvo uno, porque teniendo un título ha sido declarado nulo, porque teniendo un título han cesado sus efectos, o porque los efectos del título han sido superados por la calidad de cosa juzgada de algún puntal pronunciamiento judicial.</p>

La Tabla 9, muestra que 8 de 10 sentencia fundamentaron su decisión en el Art. 923 del Código Civil, que corresponde al Título 2: Propiedad, capítulo primero: *Disposiciones Generales de propiedad*, comentando que “Entre las facultades que tiene el propietario de un bien, figura la de poseer el mismo, pues las cuatro facultades que menciona la norma citada comprometen al derecho de posesión. Esto es importante, pues dicho derecho es aquella materia de debate en un proceso de desalojo”. Se indica además que las 2 sentencia no invocada en este artículo, responde a la declaración de rebeldía del demandado.

Tabla 9

Sentencias de primera instancia con fundamentación en el Art. 923 del CCP, sobre disposiciones generales de propiedad.

document	quotation	codes	comment
EXPED 5846-2018 1.pdf	Código Civil, señala en su artículo 923 que: “La propiedad es el poder jurídico que permite usar, disfrutar, disponer y reivindicar un bien. Debe ejercerse en armonía con el interés social y dentro de los límites de la ley.”	MN PROPIEDAD-ART. 923 CCP	
EXPED 2237-2018 1.pdf	Código Civil, señala en su artículo 923 que: “La propiedad es el poder jurídico que permite usar, disfrutar, disponer y reivindicar un bien. Debe ejercerse en armonía con el interés social y dentro de los límites de la ley.”	MN PROPIEDAD-ART. 923 CCP	Es decir, entre las facultades que tiene el propietario de un bien, figura la de poseer el mismo, pues las cuatro facultades que menciona la norma citada comprometen el derecho de posesión. Esto es importante, pues dicho derecho es aquella materia de debate en un proceso de desalojo

EXPED 5879-2018 1.pdf	El Código Civil, señala en su artículo 923 que: “La propiedad es el poder jurídico que permite usar, disfrutar, disponer y reivindicar un bien. Debe ejercerse en armonía con el interés social y dentro de los límites de la ley.”	MN PROPIEDAD-ART. 923 CCP	Es decir, entre las facultades que tiene el propietario de un bien, figura la de poseer el mismo, pues las cuatro facultades que menciona la norma citada comprometen el derecho de posesión. Esto es importante, pues dicho derecho es aquella materia de debate en un proceso de desalojo
EXPED 2236-2018 1.pdf	El Código Civil, señala en su artículo 923 que: “La propiedad es el poder jurídico que permite usar, disfrutar, disponer y reivindicar un bien. Debe ejercerse en armonía con el interés social y dentro de los límites de la ley.”	MN PROPIEDAD-ART. 923 CCP	Es decir, entre las facultades que tiene el propietario de un bien, figura la de poseer el mismo, pues las cuatro facultades que menciona la norma citada comprometen el derecho de posesión. Esto es importante, pues dicho derecho es aquella materia de debate es un proceso de desalojo
EXPED 2801-2018 1.pdf	Artículo 923, Entre las facultades que tiene el propietario de un bien, figura la de poseer el mismo, pues las cuatro facultades que menciona la norma citada comprometen el derecho de posesión. Esto es importante, pues dicho derecho es aquel, materia de debate, en un proceso de desalojo.	MN PROPIEDAD-ART. 923 CCP	
EXPED 03363-2018-1.pdf	en su artículo 923 que: “La propiedad es el poder jurídico que permite usar, disfrutar, disponer y reivindicar un bien. Debe ejercerse en armonía con el interés social y dentro de los límites de la ley.”	MN PROPIEDAD-ART. 923 CCP	Es decir, entre las facultades que tiene el propietario de un bien, figura la de poseer el mismo, pues las cuatro facultades que menciona la norma citada comprometen el derecho de posesión. Esto es importante, pues dicho derecho es aquella materia de debate en

			un proceso de desalojo
EXPED 05845-2018 1.pdf	artículo 923 que: “La propiedad es el poder jurídico que permite usar, disfrutar, disponer y reivindicar un bien. Debe ejercerse en armonía con el interés social y dentro de los límites de la ley.”	MN PROPIEDAD-ART. 923 CCP	entre las facultades que tiene el propietario de un bien, figura la de poseer el mismo, pues las cuatro facultades que menciona la norma citada comprometen el derecho de posesión
EXPED 2235-2018 1.pdf	artículo 923 que: “La propiedad es el poder jurídico que permite usar, disfrutar, disponer y reivindicar un bien. Debe ejercerse en armonía con el interés social y dentro de los límites de la ley.”	MN PROPIEDAD-ART. 923 CCP	Es decir, entre las facultades que tiene el propietario de un bien, figura la de poseer el mismo, pues las cuatro facultades que menciona la norma citada comprometen el derecho de posesión. Esto es importante, pues dicho derecho es aquella materia de debate en un proceso de desalojo.

La Tabla 10, muestra que 1 de las 10 sentencias, fundamentan su decisión desalojo, en los Art. 168, 169 y 170, del Código Civil sobre acto jurídico, en razón a que, en esta sentencia se analiza el concurso del derecho a poseer, entre documento público del demandante y documento privado del litis consorte necesario pasivo, como título posesorio, indicando que el demandado fue declarado rebelde.

Tabla 10

Sentencias de primera instancia con fundamentación en los artículos 168, 169, 170 del CCP, sobre acto jurídico.

document	quotation	codes	comment
<i>EXPED 2236-2018 1.pdf</i>	El artículo 168 señala que: “El acto jurídico debe ser interpretado de acuerdo con lo que se haya expresado en él y según el principio de buena fe”.	MN ACTO JURIDICO-ART. 168 CCP	Invocación de artículo para resolver situación de oposición de documentos constitutivos de derecho de propiedad
<i>EXPED 2236-2018 1.pdf</i>	Su artículo 169 indica que: “Las cláusulas de los actos jurídicos se interpretan las unas por medio de las otras, atribuyéndose a las dudosas el sentido que resulte del conjunto de todas”.	MN ACTO JURIDICO-ART. 169-CCP	Invocación de artículo para resolver situación de oposición de documentos constitutivos de derecho de propiedad
<i>EXPED 2236-2018 1.pdf</i>	El artículo 170 refiere que: “Las expresiones que tengan varios sentidos deben entenderse en el más adecuado a la naturaleza y al objeto del acto”.	MN ACTO JURIDICO-ART. 170 CCP	Invocación de artículo para resolver situación de oposición de documentos constitutivos de derecho de propiedad

La Tabla 11, evidencia que 1 de las 10 sentencias analizadas, fundamentan su decisión, en las sentencias de primera instancia en los Art. 1414 y 1415, del Código Civil sobre contratos preparativos, observando su aplicación en razón a que, en esta sentencia se analiza el título posesorio, recaído en documento privado del litis consorte necesario pasivo que responde a documento de promesa de compraventa celebrada con la demandada el 02 de junio de 1963, el cual, refieren que concluyo con el pago íntegro del bien, manifestando que, dicha compraventa surtió sus efectos jurídicos al haberse efectuado con todos sus elementos y requisitos esenciales de un contrato.

Tabla 11

Sentencias de primera instancia, con fundamentación en los artículos 1414 y 1415 del CCP, sobre contratos preparativos.

document	quotation	codes	comment
<i>EXPED 2236-2018 1.pdf</i>	artículo 1415 indica que: “El compromiso de contratar debe contener, por lo menos, los elementos esenciales del contrato definitivo”.	MN CONTRATOS PREPARATORIO-ART. 1415 CCP	Entonces, los contratos preparatorios son una manifestación de la etapa de negociación plasmada en la etapa de celebración, referida esta sólo a los elementos esenciales del contrato definitivo, todavía futuro. <u>Los contratos preparatorios no se relacionan con la etapa de ejecución contractual.</u>
<i>EXPED 2236-2018 1.pdf</i>	Código Civil señala en su artículo 1414 que: “Por compromiso de contratar las partes se obligan a celebrar en el futuro un contrato definitivo”.	MN CONTRATOS PREPARATORIOS-ART. 1414 CCP	Entonces, los contratos preparatorios son una manifestación de la etapa de negociación plasmada en la etapa de celebración, referida esta sólo a los elementos esenciales del contrato definitivo, todavía futuro. <u>Los contratos preparatorios no se relacionan con la etapa de ejecución contractual.</u>

En la Tabla 12, muestra que 7 de 10 sentencias, fundamentan su decisión en los Art. 1351 del Código Civil, sobre noción de contrato. De las 3 sentencia que no fundamentan su decisión en este articulado, se indica que 2 de ellas Exped. 2801-2018 y Exped. 2236-2018, el demandado se declara rebelde quedando en el proceso solo el demandante y en el caso del tercer Exped. 2236-2018, la discusión del derecho se centra en la valoración del fondo del documento que fundamenta su derecho a posesión del litisconsorte necesario pasivo (promesa de contrato de compra venta).

Tabla 12

Sentencias de primera instancia, con fundamentación en los artículos 1351 del CCP, sobre noción de contrato.

document	quotation	codes	comment
EXPED 5879-2018 1.pdf	artículo 1351 que: “El contrato es el acuerdo de dos o más partes para crear, regular, modificar o extinguir una relación jurídica patrimonial.”	MN CONTRATO-ART. 1351 CCP	De acuerdo a ello, las partes de un contrato disponen de este para adoptar prácticamente cualquier tipo de acuerdo respecto de uno o más temas patrimoniales.
EXPED 2235-2018 1.pdf	artículo 1351 del Código Civil señala que: “El contrato es el acuerdo de dos o más partes para crear, regular, modificar o extinguir una relación jurídica patrimonial.”	MN CONTRATO-ART. 1351 CCP	De acuerdo a ello, las partes de un contrato disponen de este para adoptar cualquier tipo de acuerdo respecto de uno o más temas patrimoniales
EXPED 2237-2018 1.pdf	El artículo 1351 del Código Civil señala que: “El contrato es el acuerdo de dos o más partes para crear, regular, modificar o extinguir una relación jurídica patrimonial.”	MN CONTRATO-ART. 1351 CCP	De acuerdo a ello, las partes de un contrato disponen de este para adoptar cualquier tipo de acuerdo respecto de uno o más temas patrimoniales.
EXPED 03905-2019.pdf	El artículo 1351 del Código Civil señala que: “El contrato es el acuerdo de dos o más partes para crear, regular, modificar o extinguir una relación jurídica patrimonial.”	MN CONTRATO-ART. 1351 CCP	De acuerdo a ello, las partes de un contrato disponen de este para adoptar cualquier tipo de acuerdo respecto de uno o más temas patrimoniales.
EXPED 4326-2018 1.pdf	Código Civil establece en su artículo 1351 que: “El contrato es el acuerdo de dos o más partes para crear, regular, modificar o extinguir una relación jurídica patrimonial	MN CONTRATO-ART. 1351 CCP	De acuerdo a ello, las partes de un contrato disponen de este para adoptar prácticamente cualquier tipo de acuerdo respecto de uno o más temas patrimoniales

EXPED 5846-2018 1.pdf	artículo 1351 del Código Civil señala que: “El contrato es el acuerdo de dos o más partes para crear, regular, modificar o extinguir una relación jurídica patrimonial.”	MN CONTRATO-ART. 1351 CCP	De acuerdo a ello, las partes de un contrato disponen de este para adoptar cualquier tipo de acuerdo respecto de uno o más temas patrimoniales.
EXPED 03363-2018-1.pdf	artículo 1351 del Código Civil señala que: “El contrato es el acuerdo de dos o más partes para crear, regular, modificar o extinguir una relación jurídica patrimonial.”	MN CONTRATO-ART. 1351 CCP	De acuerdo a ello, las partes de un contrato disponen de este para adoptar cualquier tipo de acuerdo respecto de uno o más temas patrimoniales.

La Tabla 13, muestra que 6 de las 10 sentencias analizadas, fundamentan su decisión en el Art. 1354 del Código Civil, sobre libertad contractual, en razón que estas sentencias valoran la validez del documento contractual presentados por las partes procesales, indicando el juez que para esta libertad contractual se impone un límite: que son las normas legales imperativas.

Tabla 13

Sentencias de primera instancia, con fundamentación en los artículos 1354 del CCP, sobre libertad contractual.

document	quotation	codes	comment
EXPED 5879-2018 1.pdf	el artículo 1354 del mismo Código dispone que: “Las partes pueden determinar libremente el contenido del contrato, siempre que no sea contrario a norma legal de carácter imperativo.” El dispositivo reafirma lo recién comentado, pero impone a esa libertad contractual un límite: las normas legales imperativas.	MN CONTRATO-ART. 1354 CCP	Imposición de libertad contractual a las normas imperativas.

<p><i>EXPED 2235-2018</i> <i>1.pdf</i></p>	<p>Luego, el artículo 1354 del mismo Código dispone que: “Las partes pueden determinar libremente el contenido del contrato, siempre que no sea contrario a norma legal de carácter imperativo.” El dispositivo reafirma lo recién comentado, pero impone a esa libertad contractual un límite: las normas legales imperativas.</p>	<p>MN CONTRATO- ART. 1354 CCP</p>	<p>El dispositivo reafirma lo recién comentado, pero impone a esa libertad contractual un límite: las normas legales imperativas.</p>
<p><i>EXPED 2237-2018</i> <i>1.pdf</i></p>	<p>el artículo 1354 del mismo Código dispone que: “Las partes pueden determinar libremente el contenido del contrato, siempre que no sea contrario a norma legal de carácter imperativo.” El dispositivo reafirma lo recién comentado, pero impone a esa libertad contractual un límite: las normas legales imperativas.</p>	<p>MN CONTRATO- ART. 1354 CCP</p>	<p>El dispositivo reafirma lo recién comentado, pero impone a esa libertad contractual un límite: las normas legales imperativa.</p>
<p><i>EXPED 5846-2018</i> <i>1.pdf</i></p>	<p>Luego, el artículo 1354 del mismo Código dispone que: “Las partes pueden determinar libremente el contenido del contrato, siempre que no sea contrario a norma legal de carácter imperativo.”</p>	<p>MN CONTRATO- ART. 1354 CCP</p>	<p>El dispositivo reafirma lo recién comentado, pero impone a esa libertad contractual un límite: las normas legales imperativas.</p>
<p><i>EXPED 03363-2018-</i> <i>1.pdf</i></p>	<p>artículo 1354 del mismo Código dispone que: “Las partes pueden determinar libremente el contenido del contrato, siempre que no sea contrario a norma legal de carácter imperativo.”</p>	<p>MN CONTRATO- ART. 1354 CCP</p>	<p>El dispositivo reafirma lo recién comentado, pero impone a esa libertad contractual un límite: las normas legales imperativas.</p>

EXPED 04326-2018-1.pdf	artículo 1354 del mismo Código dispone que: “Las partes pueden determinar libremente el contenido del contrato, siempre que no sea contrario a norma legal de carácter imperativo.”	MN CONTRATO-ART. 1354 CCP	El dispositivo reafirma lo recién comentado, pero impone a esa libertad contractual un límite: las normas legales imperativas.
------------------------	---	---------------------------	--

La Tabla 14, muestra que 6 de 10 sentencias analizadas, fundamentan su decisión en el Art. 1356 del Código Civil, sobre libertad contractual, Respecto al comentario del juez se interpreta “Aquí el legislador se refiere a tres elementos que concurren a formar la voluntad expresada por las partes en un contrato: norma legal no imperativa, voluntad negocial y norma legal imperativa, fijando una jerarquía entre estos, quedando la norma legal imperativa en el máximo nivel”.

Tabla 14

Sentencias de primera instancia, con fundamentación en los artículos 1356 del CCP, sobre primacía de la voluntad de contratante.

document	quotation	codes	comment
EXPED 4326-2018 1.pdf	Código Civil expresa en su artículo 1356 que: “Las disposiciones de la ley sobre contratos son supletorias de la voluntad de las partes, salvo que sean imperativas.”	MN CONTRATO-ART. 1356 CCP	Aquí el legislador se refiere a tres elementos que concurren a formar la voluntad expresada por las partes en un contrato: norma legal no imperativa, voluntad negocial y norma legal imperativa, fijando una jerarquía entre estos, quedando la norma legal imperativa en el máximo nivel.

<p><i>EXPED 5879-2018</i> <i>1.pdf</i></p>	<p>Código Civil expresa en su artículo 1356 que: “Las disposiciones de la ley sobre contratos son supletorias de la voluntad de las partes, salvo que sean imperativas.”</p>	<p>MN CONTRATO-ART. 1356 CCP</p>	<p>Aquí el legislador se refiere a tres elementos que concurren a formar la voluntad expresada por las partes en un contrato: norma legal no imperativa, voluntad negocial y norma legal imperativa, fijando una jerarquía entre estos, quedando la norma legal imperativa en el máximo nivel.</p>
<p><i>EXPED 2235-2018</i> <i>1.pdf</i></p>	<p>Artículo 1356 que: “Las disposiciones de la ley sobre contratos son supletorias de la voluntad de las partes, salvo que sean imperativas.”</p>	<p>MN CONTRATO-ART. 1356 CCP</p>	<p>Aquí el legislador se refiere a tres elementos que concurren a formar la voluntad expresada por las partes en un contrato: norma legal no imperativa, voluntad negocial y norma legal imperativa, fijando una jerarquía entre estos, quedando la norma legal imperativa en el máximo nivel.</p>
<p><i>EXPED 2237-2018</i> <i>1.pdf</i></p>	<p>Código Civil expresa en su artículo 1356 que: “Las disposiciones de la ley sobre contratos son supletorias de la voluntad de las partes, salvo que sean imperativas.”</p>	<p>MN CONTRATO-ART. 1356 CCP</p>	<p>Aquí el legislador se refiere a tres elementos que concurren a formar la voluntad expresada por las partes en un contrato: norma legal no imperativa, voluntad negocial y norma legal imperativa, fijando una jerarquía entre estos, quedando la norma legal imperativa en el máximo nivel.</p>
<p><i>EXPED 5846-2018</i> <i>1.pdf</i></p>	<p>Código Civil expresa en su artículo 1356 que: “Las disposiciones de la ley sobre contratos son supletorias de la voluntad de las partes, salvo que sean imperativas.”</p>	<p>MN CONTRATO-ART. 1356 CCP</p>	<p>Aquí el legislador se refiere a tres elementos que concurren a formar la voluntad expresada por las partes en un contrato: norma legal no imperativa, voluntad negocial y norma legal imperativa, fijando una jerarquía entre estos, quedando la norma legal</p>

			imperativa en el máximo nivel
<i>EXPED 03363-2018-1.pdf</i>	Artículo 1356 que: “Las disposiciones de la ley sobre contratos son supletorias de la voluntad de las partes, salvo que sean imperativas.”	MN CONTRATO-ART. 1356 CCP	Aquí el legislador se refiere a tres elementos que concurren a formar la voluntad expresada por las partes en un contrato: norma legal no imperativa, voluntad negocial y norma legal imperativa, fijando una jerarquía entre estos, quedando la norma legal imperativa en el máximo nivel

En la Tabla 15, muestra que 7 de las 10 sentencias analizadas fundamentan su decisión en el Art. 1362 del Código Civil, sobre la buena fe de los contratos, indicado que “Esta norma, regula el llamado “iter contractual”, según el cual los contratos deben sujetar todo su proceso de formación y cumplimiento a las reglas de la buena fe, que no son otras que las 5 posibilidades y límites que resultan del ordenamiento jurídico en su conjunto. No es esta última una norma a disposición de las partes, sino una que deben cumplir, una de tipo imperativo”.

Tabla 15

Sentencias de primera instancia, con fundamentación en los artículos 1362 del CCP, sobre la buena fe de los contratos.

document	quotation	codes	comment
<i>EXPED 5879-2018 1.pdf</i>	Más adelante, el artículo 1362 del mismo refiere que: “Los contratos deben negociarse, celebrarse y ejecutarse según las reglas de la buena fe y común intención de las partes.”	MN CONTRATO-ART. 1362 CCP	Esta norma, regula el llamado “iter contractual”, según el cual los contratos deben sujetar todo su proceso de formación y cumplimiento a las reglas de la buena fe, que no son otras que las posibilidades y límites que resultan del ordenamiento jurídico en su conjunto. No es esta última una norma a disposición de las partes, sino una que deben cumplir, una de tipo imperativo
<i>EXPED 2235-2018 1.pdf</i>	Artículo 1362° del mismo refiere que: “Los contratos deben negociarse, celebrarse y ejecutarse según las reglas de la buena fe y común intención de las partes.”	MN CONTRATO-ART. 1362 CCP	Esta norma, regula el llamado “iter contractual”, según el cual los contratos deben sujetar todo su proceso de formación y cumplimiento a las reglas de la buena fe, que no son otras que las 5 posibilidades y límites que resultan del ordenamiento jurídico en su conjunto. No es esta última una norma a disposición de las partes, sino una que deben cumplir, una de tipo imperativo.
<i>EXPED 2236-2018 1.pdf</i>	Continuando con el tema interpretativo y en estricta materia contractual, el artículo 1362 del Código Civil establece que: “Los contratos deben negociarse, celebrarse y ejecutarse según las	MN CONTRATO-ART. 1362 CCP	El dispositivo citado contiene el llamado “iter contractual”, o conjunto de etapas sucesivas por las que discurre la formación, existencia y/o los efectos de un contrato. Concretamente, la etapa de la negociación es una de carácter precontractual, donde se preparan y

	reglas de la buena fe y común intención de las partes”.		ordenan los elementos que concurrirán en el futuro contrato. La etapa de la celebración es aquella de la formación del contrato propiamente dicho, sobre la base de lo tratado en la negociación. Finalmente, la etapa de la ejecución es aquella en la cual se materializa lo pactado mediante el cumplimiento de las prestaciones de las partes, tiene como premisa al contrato celebrado
<i>EXPED 2237-2018 1.pdf</i>	artículo 1362° del mismo refiere que: “Los contratos deben negociarse, celebrarse y ejecutarse según las reglas de la buena fe y común intención de las partes.”	MN CONTRATO- ART. 1362 CCP	Esta norma, regula el llamado “iter contractual”, según el cual los contratos deben sujetar todo su proceso de formación y cumplimiento a las reglas de la buena fe, que no son otras que las posibilidades y límites que resultan del ordenamiento jurídico en su conjunto. No es esta última una norma a disposición de las partes, sino una que deben cumplir, una de tipo imperativo.
<i>EXPED 4326-2018 1.pdf</i>	Más adelante, el artículo 1362 del mismo refiere que: “Los contratos deben negociarse, celebrarse y ejecutarse según las reglas de la buena fe y común intención de las partes.”	MN CONTRATO- ART. 1362 CCP	Esta norma, regula el llamado “iter contractual”, según el cual los contratos deben sujetar todo su proceso de formación y cumplimiento a las reglas de la buena fe, que no son otras que las posibilidades y límites que resultan del ordenamiento jurídico en su conjunto. No es esta última una norma a disposición de las partes, sino una que deben cumplir, una de tipo imperativo.

<p>EXPED 5846-2018 1.pdf</p>	<p>artículo 1362° del mismo refiere que: “Los contratos deben negociarse, celebrarse y ejecutarse según las reglas de la buena fe y común intención de las partes.”</p>	<p>MN CONTRATO-ART. 1362 CCP</p>	<p>Esta norma, regula el llamado “iter contractual”, según el cual los contratos deben sujetar todo su proceso de formación y cumplimiento a las reglas de la buena fe, que no son otras que las posibilidades y límites que resultan del ordenamiento jurídico en su conjunto. No es esta última una norma a disposición de las partes, sino una que deben cumplir, una de tipo imperativo.</p>
<p>EXPED 03363-2018-1.pdf</p>	<p>artículo 1362° del mismo refiere que: “Los contratos deben negociarse, celebrarse y ejecutarse según las reglas de la buena fe y común intención de las partes.”</p>	<p>MN CONTRATO-ART. 1362 CCP</p>	<p>Esta norma, regula el llamado “iter contractual”, según el cual los contratos deben sujetar todo su proceso de formación y cumplimiento a las reglas de la buena fe, que no son otras que las posibilidades y límites que resultan del ordenamiento jurídico en su conjunto.</p>

En la Tabla 16, muestra que 5 de las 10 sentencias analizadas fundamentan su decisión del juez en las sentencias de primera instancia en el Art. 235 del Código Procesal Civil, sobre documento público, comentando el juzgador, que “Los documentos públicos valen sólo cuando son presentados en original, salvo cuando sus copias simples sean certificadas por auxiliar jurisdiccional, notario público o fedatario, casos en los cuales estas alcanzan el mismo valor que el original”.

Tabla 16

Sentencias de primera instancia, con fundamentación en los artículos 235 del CPC, sobre documento público.

document	quotation	codes	comment
<i>EXPED 03363-2018-1.pdf</i>	Según el artículo 235° del Código Procesal Civil: Es documento público: (...). 2. La escritura pública y demás documentos otorgados ante o por notario público, según la ley de la materia. (...). La copia del documento público tiene el mismo valor que el original, si está certificada por auxiliar jurisdiccional respectivo, notario público o fedatario, según corresponda	MN DOCUMENTO PUBLICO-ART. 235 CPC	Los documentos públicos valen sólo cuando son presentados en original, salvo cuando sus copias simples sean certificadas por auxiliar jurisdiccional, notario público o fedatario, casos en los cuales estas alcanzan el mismo valor que el original
<i>EXPED 5879-2018 1.pdf</i>	Según el artículo 235 del Código Procesal Civil: “Es documento público: (...). 2. La escritura pública y demás documentos otorgados ante o por notario público, según la ley de la materia. (...). La copia del documento público tiene el mismo valor que el original, si está certificada por auxiliar jurisdiccional respectivo, notario público o fedatario, según corresponde	MN DOCUMENTO PUBLICO-ART. 235 CPC	documentos públicos valen sólo cuando son presentados en original, salvo cuando sus copias simples sean certificada por auxiliar jurisdiccional, notario público o fedatario, casos en los cuales estas alcanzan el mismo valor que el original.

<i>EXPED 2235-2018 1.pdf</i>	Según el artículo 235° del Código Procesal Civil: “Es documento público: (...) 2. La escritura pública y demás documentos otorgados ante o por notario público, según la ley de la materia. (...). La copia del documento público tiene el mismo valor que el original, si está certificada por auxiliar jurisdiccional respectivo, notario público o fedatario, según corresponda.”	MN DOCUMENTO PUBLICO-ART. 235 CPC	los documentos públicos valen sólo cuando son presentados en original, salvo cuando sus copias simples sean certificada por auxiliar jurisdiccional, notario público o fedatario, casos en los cuales estas alcanzan el mismo valor que el original
<i>EXPED 2237-2018 1.pdf</i>	Según el artículo 235° del Código Procesal Civil: “Es documento público: (...) 2. La escritura pública y demás documentos otorgados ante o por notario público, según la ley de la materia. (...). La copia del documento público tiene el mismo valor que el original, si está certificada por auxiliar jurisdiccional respectivo, notario público o fedatario, según corresponda.”	MN DOCUMENTO PUBLICO-ART. 235 CPC	Los documentos públicos valen sólo cuando son presentados en original, salvo cuando sus copias simples sean certificada por auxiliar jurisdiccional, notario público o fedatario, casos en los cuales estas alcanzan el mismo valor que el original.
<i>EXPED 5846-2018 1.pdf</i>	Según el artículo 235° del Código Procesal Civil: Es documento público: (...) 2. La escritura pública y demás documentos otorgados ante o por notario público, según la ley de la materia. (...). La copia del documento público tiene el mismo valor que el original, si está certificada por auxiliar jurisdiccional respectivo, notario público o fedatario, según corresponda.	MN DOCUMENTO PUBLICO-ART. 235 CPC	Los documentos públicos valen sólo cuando son presentados en original, salvo cuando sus copias simples sean certificada por auxiliar jurisdiccional, notario público o fedatario, casos en los cuales estas alcanzan el mismo valor que el original.

La Tabla 17, observa que 5 de las 10 sentencias analizadas fundamentan su decisión en el Art. 236 del Código Procesal Civil, sobre documento privado, Interpretándose que “Los documentos privados, siempre continúan siendo tales, pues su legalización o certificación no les otorga carácter público; pero adquieren fecha cierta, entre otros supuestos, cuando un notario público certifica la fecha o legaliza las firmas del documento privado. La regulación de los documentos privados no les otorga fecha cierta a las copias simples presentadas ante notario público.”.

Tabla 17

Sentencias de primera instancia, con fundamentación en los artículos 236 del CPC, sobre documento privado

document	quotation	codes	comment
<i>EXPED 03363-2018-1.pdf</i>	artículo 236° del Código Procesal Civil: “Es el que no tiene las características del documento público. La legalización o certificación de un documento privado no lo convierten en público.”	MN DOCUMENTO PRIVADO-ART. 236 CPC	Los documentos privados, siempre continúan siendo tales, pues su legalización o certificación no les otorga carácter público; pero adquieren fecha cierta, entre otros supuestos, cuando un notario público certifica la fecha o legaliza las firmas del documento privado. La regulación de los documentos privados no le otorga fecha cierta a las copias simples presentadas ante notario público.
<i>EXPED 2235-2018 1.pdf</i>	de acuerdo al artículo 236° del Código Procesal Civil: “Es el que no tiene las características del documento público. La legalización o certificación de un documento privado no lo convierten en público.”	MN DOCUMENTO PRIVADO-ART. 236 CPC	Los documentos privados, siempre continúan siendo tales, pues su legalización o certificación no les otorga carácter público; pero adquieren fecha cierta, entre otros supuestos, cuando un notario público certifica la fecha o legaliza las firmas del documento privado. La regulación de los documentos

			privados no le otorga fecha cierta a las copias simples presentadas ante notario público.
<i>EXPED 2237-2018 1.pdf</i>	de acuerdo al artículo 236° del Código Procesal Civil: “Es el que no tiene las características del documento público. La legalización o certificación de un documento privado no lo convierten en público.”	MN DOCUMENTO PRIVADO-ART. 236 CPC	Los documentos privados, siempre continúan siendo tales, pues su legalización o certificación no les otorga carácter público; pero adquieren fecha cierta, entre otros supuestos, cuando un notario público certifica la fecha o legaliza las firmas del documento privado. La regulación de los documentos privados no le otorga fecha cierta a las copias simples presentadas ante notario público.
<i>EXPED 5846-2018 1.pdf</i>	de acuerdo al artículo 236° del Código Procesal Civil: “Es el que no tiene las características del documento público. La legalización o certificación de un documento privado no lo convierten en público.”	MN DOCUMENTO PRIVADO-ART. 236 CPC	Los documentos privados, siempre continúan siendo tales, pues su legalización o certificación no les otorga carácter público; pero adquieren fecha cierta, entre otros supuestos, cuando un notario público certifica la fecha o legaliza las firmas del documento privado. La regulación de los documentos privados no le otorga fecha cierta a las copias simples presentadas ante notario público.
<i>EXPED 5879-2018 1.pdf</i>	de acuerdo al artículo 236 del Código Procesal Civil: “Es el que no tiene las características del documento público. La legalización o certificación de un documento privado no lo convierten en	MN DOCUMENTO PRIVADO-ART. 236 CPC	Los documentos privados, siempre continúan siendo tales, pues su legalización o certificación no les otorga carácter público; pero adquieren fecha cierta, entre otros supuestos, cuando un notario público certifica la fecha o legaliza las firmas

público.		del documento privado. La regulación de los documentos privados no les otorga fecha cierta a las copias simples presentadas ante notario público.
----------	--	---

En la Tabla 18, observa que 5 de las 10 sentencias analizadas fundamentan su decisión en el Art. 245 del Código Procesal Civil, sobre fecha cierta, interpretando el juez que “Los documentos privados, siempre continúan siendo tales, pues su legalización o certificación no les otorga carácter público; pero adquieren fecha cierta, entre otros supuestos, cuando un notario público certifica la fecha o legaliza las firmas del documento privado. La regulación de los documentos privados no les otorga fecha cierta a las copias simples presentadas ante notario público”.

Tabla 18

Sentencias de primera instancia, con fundamentación en los artículos 245 del CPC, sobre fecha cierta.

document	quotation	codes	comment
EXPED 2237-2018 1.pdf	el artículo 245° del Código Procesal Civil, según el cual: “Un documento privado adquiere fecha cierta y produce eficacia jurídica como tal en el proceso desde: (...). 3. La presentación del documento ante notario público, para que certifique la fecha o legalice las firmas. (...). Excepcionalmente, el Juez puede considerar como fecha cierta la que haya sido determinada por medios técnicos que le produzcan convicción.”	MN DOCUMENTO PRIVADO-ART. 245 CPC	Los documentos privados, siempre continúan siendo tales, pues su legalización o certificación no les otorga carácter público; pero adquieren fecha cierta, entre otros supuestos, cuando un notario público certifica la fecha o legaliza las firmas del documento privado. La regulación de los documentos privados no le otorga fecha cierta a las copias simples presentadas ante notario público.

<p><i>EXPED 5879-2018 1.pdf</i></p>	<p>el artículo 245 del Código Procesal Civil, según el cual: “Un documento privado adquiere fecha cierta y produce eficacia jurídica como tal en el proceso desde: (...). 3. La presentación del documento ante notario público, para que certifique la fecha o legalice las firmas. (...). Excepcionalmente, el Juez puede considerar como fecha cierta la que haya sido determinada por medios técnicos que le produzcan convicción.”</p>	<p>MN DOCUMENTO PRIVADO-ART. 245 CPC</p>	<p>documentos privados, siempre continúan siendo tales, pues su legalización o certificación no les otorga carácter público; pero adquieren fecha cierta, entre otros supuestos, cuando un notario público certifica la fecha o legaliza las firmas del documento privado. La regulación de los documentos privados no le otorga fecha cierta a las copias simples presentadas ante notario público</p>
<p><i>EXPED 2235-2018 1.pdf</i></p>	<p>el artículo 245° del Código Procesal Civil, según el cual: “Un documento privado adquiere fecha cierta y produce eficacia jurídica como tal en el proceso desde: (...). 3. La presentación del documento ante notario público, para que certifique la fecha o legalice las firmas. (...). Excepcionalmente, el Juez puede considerar como fecha cierta la que haya sido determinada por medios técnicos que le produzcan convicción.”</p>	<p>MN DOCUMENTO PRIVADO-ART. 245 CPC</p>	<p>Los documentos privados, siempre continúan siendo tales, pues su legalización o certificación no les otorga carácter público; pero adquieren fecha cierta, entre otros supuestos, cuando un notario público certifica la fecha o legaliza las firmas del documento privado. La regulación de los documentos privados no le otorga fecha cierta a las copias simples presentadas ante notario público.</p>
<p><i>EXPED 5846-2018 1.pdf</i></p>	<p>el artículo 245° del Código Procesal Civil, según el cual: Un documento privado adquiere fecha cierta y produce eficacia jurídica como tal en el proceso desde: (...). 3. La presentación del documento ante notario público, para que certifique la fecha o legalice las firmas. (...). Excepcionalmente,</p>	<p>MN DOCUMENTO PRIVADO-ART. 245 CPC</p>	<p>Los documentos privados, siempre continúan siendo tales, pues su legalización o certificación no les otorga carácter público; pero adquieren fecha cierta, entre otros supuestos, cuando un notario público certifica la fecha o legaliza las firmas del documento privado. La regulación de</p>

	el Juez puede considerar como fecha cierta la que haya sido determinada por medios técnicos que le produzcan convicción.		los documentos privados no le otorga fecha cierta a las copias simples presentadas ante notario público
<i>EXPED 03363-2018-1.pdf</i>	el artículo 245° del Código Procesal Civil, según el cual: Un documento privado adquiere fecha cierta y produce eficacia jurídica como tal en el proceso desde: (...). 3. La presentación del documento ante notario público, para que certifique la fecha o legalice las firmas. (...). Excepcionalmente, el Juez puede considerar como fecha cierta la que haya sido determinada por medios técnicos que le produzcan convicción.	MN DOCUMENTO PRIVADO-ART. 245 CPC	Los documentos privados, siempre continúan siendo tales, pues su legalización o certificación no les otorga carácter público; pero adquieren fecha cierta, entre otros supuestos, cuando un notario público certifica la fecha o legaliza las firmas del documento privado. La regulación de los documentos privados no le otorga fecha cierta a las copias simples presentadas ante notario público

3.1.2 Fundamentos jurisprudenciales

La Tabla 19, muestra que 2 sentencias de las 10 analizadas fundamentan su decisión en la jurisprudencia determinada en la Casación 3356-2015, en el que se aclara la conclusión 3, del IV Pleno Casatorio, referido al número abierto de los supuestos de posesión, siendo el caso de la casación la oposición de documentos constitutivos de propiedad. Respecto a la interpretación del juez, se indica que, “al resolver la Casación 3356-2015 Cusco, dicha Sala Suprema se ha inclinado a favor del número abierto de tales supuestos, consignado como aclaración en la Conclusión N° 3 del Pleno Casatorio, considerando dentro de dicho número abierto al caso de oposición de documentos constitutivos del derecho de propiedad. No debiendo inhibirse y debiendo pronunciarse en el fondo de la materia controvertida, conforme a los hechos y valorando las pruebas aportadas si valorar su validez de los actos jurídicos.

Tabla 19

Sentencias de primera instancia, con fundamentación en la Casación N° 3356-2015-Cusco, sobre número abierto de los supuestos de posesión.

document	quotation	codes	comment
EXPED 5879-2018 1.pdf	<p>la Sala Civil Transitoria de la Corte Suprema resolvió la Casación 3356-2015 Cusco, explica el caso bajo decisión en su fundamentos séptimo y octavo lo siguiente:</p> <p>“SÉPTIMO: Así en el presente caso, (...) la Sala Superior ha declarado la improcedencia de la pretensión de desalojo planteada (...) al entender que ambas partes ostentaban títulos de propiedad sobre el inmueble (...), los cuales consisten en el documento privado de compraventa de fojas seis para el caso del demandante, y la sucesión hereditaria de (...). Sin embargo, dicha motivación no resulta compatible con lo resuelto en el Cuarto Pleno Casatorio en materia civil celebrado por las Salas Civiles Permanente y Transitoria de la Corte Suprema de Justicia de la República (...), en el cual, a fin de evitar los pronunciamientos inhibitorios, se ha dado al artículo 911 del Código Civil un contenido que prioriza la efectividad de la tutela jurisdiccional. (...). Es en ese sentido que se ha establecido como doctrina jurisprudencial vinculante que en los casos descritos por la Corte Suprema en dicha oportunidad, el juez del proceso no podrá emitir una sentencia inhibitoria sino que deberá pronunciarse sobre el fondo de la materia controvertida, <u>en el sentido que corresponda, conforme a los hechos y a la valoración de las pruebas aportadas, sin pronunciarse sobre la validez de los actos jurídicos.</u> OCTAVO: Siendo ello así, la motivación desarrollada por el Ad quem no resulta suficiente al no haberse pronunciado sobre el fondo del asunto</p>	CASACION 3356-2015-ACLARACION DE CONCLUSION 3 DE IV PC	Es decir, al resolver la Casación 3356-2015 Cusco, dicha Sala Suprema se ha inclinado a favor del número abierto de tales supuestos, consignado como aclaración en la Conclusión N° 3 del Pleno Casatorio, considerando dentro de dicho número abierto al caso de oposición de documentos constitutivos del derecho de propiedad.

	<p>como se ha dispuesto para el caso de las pretensiones de Desalojo por Ocupación Precaria, con lo que se ha afectado a su vez el derecho a la tutela jurisdiccional efectiva del demandante, (...).</p>		
<p>EXPED 2236-2018 1.pdf</p>	<p>La Sala Civil Transitoria de la Corte Suprema resolvió la Casación 3356-2015 Cusco, explica el caso bajo decisión en su fundamentos séptimo y octavo lo siguiente: “SÉPTIMO: Así en el presente caso, (...) la Sala Superior ha declarado la improcedencia de la pretensión de desalojo planteada (...) al entender que ambas partes ostentaban títulos de propiedad sobre el inmueble (...), los cuales consisten en el documento privado de compraventa de fojas seis para el caso del demandante, y la sucesión hereditaria de (...). Sin embargo, dicha motivación no resulta compatible con lo resuelto en el Cuarto Pleno Casatorio en materia civil celebrado por las Salas Civiles Permanente y Transitoria de la Corte Suprema de Justicia de la República (...), en el cual, a fin de evitar los pronunciamientos inhibitorios, se ha dado al artículo 911 del Código Civil un contenido que prioriza la efectividad de la tutela jurisdiccional. (...). Es en ese sentido que se ha establecido como doctrina jurisprudencial vinculante que en los casos descritos por la Corte Suprema en dicha oportunidad, el juez del proceso no podrá emitir una sentencia inhibitoria sino que deberá pronunciarse sobre el fondo de la materia Controvertida, en el sentido que corresponda, conforme a los hechos y a la valoración de las pruebas aportadas, sin pronunciarse sobre la validez de los actos jurídicos. OCTAVO: Siendo ello así, la motivación desarrollada por el Ad quem no resulta suficiente al no haberse pronunciado sobre el fondo del asunto como se ha dispuesto para el caso de las pretensiones de Desalojo por</p>	<p>CASACION 3356-2015- ACLARACION DE CONCLUSION 3 DE IV PC</p>	<p>Es decir, al resolver la Casación 3356-2015 Cusco, dicha Sala Suprema se ha inclinado a favor del número abierto de tales supuestos, consignado como aclaración en la Conclusión N° 3 del Pleno Casatorio, considerando dentro de dicho número abierto al caso de oposición de documentos constitutivos del derecho de propiedad. No debiendo inhibirse, debiendo pronunciarse en el fondo de la materia controvertida, conforme a los hechos y valorando las pruebas aportadas si valorar su validez de los actos jurídicos.</p>

Ocupación Precaria, con lo que se ha afectado a su vez el derecho a la tutela jurisdiccional efectiva del demandante, (...). 2		
--	--	--

En la Tabla 20, se muestra que el total de las 10 sentencias analizadas, fundamentan su decisión en el IV Pleno Casatorio Fundamento 56, sobre valoración de las pruebas para la convicción de la no existencia de título, interpretando que se debe valorar las pruebas para la convicción de la no existencia del título, o tenga nulidad manifiesta o aun siendo válido deje de surgir efecto por alguna causa de resolución, pero sin declarar el juez la invalidez, nulidad, ineficiencia, etc, de dicho acto jurídico.

Tabla 20

Sentencias de primera instancia, con fundamentación en el IV Pleno Casatorio, Fundamento 56, sobre valoración de pruebas para la convicción de la no existencia de título.

document	quotation	codes	comment
EXPED 5879-2018 1.pdf	Cuarto Pleno Casatorio Civil, en el cual, interpretando el citado artículo 911 del Código Civil, establece en su fundamento N° 56 lo siguiente: “En efecto, la no existencia de un título o el fenecimiento del que se tenía –con el cual justificaba su posesión el demandado- se puede establecer como consecuencia de la valoración de las pruebas presentadas, de dicha valoración es que surge en el juez la convicción de la no existencia del título o que el acto jurídico que lo originó contiene algún vicio que lo invalida, como es una nulidad manifiesta prevista por alguna de las causales del artículo 219 del Código Civil, o en todo caso, cuando siendo válido el negocio jurídico, éste ha dejado de surtir efectos por alguna causal de resolución o rescisión, pero sin que el Juez del desalojo se encuentre autorizado para declarar la invalidez, nulidad, ineficacia, etc., de dicho acto jurídico, (...)”	IV PLENO CASATORIO- F. 56	Valoración de las pruebas para la convicción de la no existencia del título, o tenga nulidad manifiesta o aun siendo valido deje de surgir efecto por alguna causa de resolución, pero sin declarar el juez la invalidez, nulidad, ineficiencia, etc, de dicho acto jurídico.

<p><i>EXPED 2237-2018 1.pdf</i></p>	<p>Cuarto Pleno Casatorio Civil, 1 en el cual, interpretando el citado artículo 911 del Código Civil, establece en su fundamento N° 56 lo siguiente: “En efecto, la no existencia de un título o el fenecimiento del que se tenía –con el cual justificaba su posesión el demandado- se puede establecer como consecuencia de la valoración de las pruebas presentadas, de dicha valoración es que surge en el juez la convicción de la no existencia del título o que el acto jurídico que lo originó contiene algún vicio que lo invalida, como es una nulidad manifiesta prevista por alguna de las causales del artículo 219 del Código Civil, o en todo caso, cuando siendo válido el negocio jurídico, éste ha dejado de surtir efectos por alguna causal de resolución o rescisión, pero sin que el Juez del desalojo se encuentre autorizado para declarar la invalidez, nulidad, ineficacia, etc., de dicho acto jurídico, (...)”</p>	<p>IV PLENO CASATORIO- F. 56</p>	
<p><i>EXPED 5846-2018 1.pdf</i></p>	<p>Cuarto Pleno Casatorio Civil, 1 en el cual, interpretando el citado artículo 911 del Código Civil, establece en su fundamento N° 56 lo siguiente: En efecto, la no existencia de un título o el fenecimiento del que se tenía –con el cual justificaba su posesión el demandado- se puede establecer como consecuencia de la valoración de las pruebas presentadas, de dicha valoración es que surge en el juez la convicción de la no existencia del título o que el acto jurídico que lo originó contiene algún vicio que lo invalida, como es una nulidad manifiesta prevista por alguna de las causales del artículo 219 del Código Civil, o en todo caso, cuando siendo válido el negocio jurídico, éste ha dejado de surtir efectos por alguna causal de resolución o rescisión, pero sin que el Juez del desalojo se encuentre autorizado para declarar la invalidez, nulidad, ineficacia, etc., de dicho acto jurídico, (...).</p>	<p>IV PLENO CASATORIO- F. 56</p>	<p>Sobre la no existencia de título o vicio del acto jurídico que lo origina invalidándolo por nulidad manifiesta</p>

<p><i>EXPED 2236-2018 1.pdf</i></p>	<p>Cuarto Pleno Casatorio Civil, 1 en el cual, interpretando el citado artículo 911 del Código Civil, establece en su fundamento N° 56 lo siguiente: “En efecto, la no existencia de un título o el fenecimiento del que se tenía –con el cual justificaba su posesión el demandado- se puede establecer como consecuencia de la valoración de las pruebas presentadas, de dicha valoración es que surge en el juez la convicción de la no existencia del título o que el acto jurídico que lo originó contiene algún vicio que lo invalida, como es una nulidad manifiesta prevista por alguna de las causales del artículo 219 del Código Civil, o en todo caso, cuando siendo válido el negocio jurídico, éste ha dejado de surtir efectos por alguna causal de resolución o rescisión, pero sin que el Juez del desalojo se encuentre autorizado para declarar la invalidez, nulidad, ineficacia, etc., de dicho acto jurídico, (...)” 1</p>	<p>IV PLENO CASATORIO- F. 56</p>	
<p><i>EXPED 2235-2018 1.pdf</i></p>	<p>Cuarto Pleno Casatorio Civil, 1 en el cual, interpretando el citado artículo 911 del Código Civil, establece en su fundamento N° 56 lo siguiente: “En efecto, la no existencia de un título o el fenecimiento del que se tenía –con el cual justificaba su posesión el demandado- se puede establecer como consecuencia de la valoración de las pruebas presentadas, de dicha valoración es que surge en el juez la convicción de la no existencia del título o que el acto jurídico que lo originó contiene algún vicio que lo invalida, como es una nulidad manifiesta prevista por alguna de las causales del artículo 219 del Código Civil, o en todo caso, cuando siendo válido el negocio jurídico, éste ha dejado de surtir efectos por alguna causal de resolución o rescisión, pero sin que el Juez del desalojo se encuentre autorizado para declarar la invalidez, nulidad, ineficacia, etc., de dicho acto jurídico, (...)”</p>	<p>IV PLENO CASATORIO- F. 56</p>	

<p><i>EXPED 5849-2018-1.pdf</i></p>	<p>Cuarto Pleno Casatorio Civil,1 en el cual, interpretando el citado artículo 911 del Código Civil, indicó en su fundamento N° 56 que: “En efecto, la no existencia de un título o el fenecimiento del que se tenía –con el cual justificaba su posesión el demandado- se puede establecer como consecuencia de la valoración de las pruebas presentadas, de dicha valoración es que surge en el juez la convicción de la no existencia del título o que el acto jurídico que lo originó contiene algún vicio que lo invalida, como es una nulidad manifiesta prevista por alguna de las causales del artículo 219 del Código Civil, o en todo caso, cuando siendo válido el negocio jurídico, éste ha dejado de surtir efectos por alguna causal de resolución o rescisión, pero sin que el Juez del desalojo se encuentre autorizado para declarar la invalidez, nulidad, ineficacia, etc., de dicho acto jurídico, (...).”</p>	<p>IV PLENO CASATORIO- F. 56</p>	
<p><i>EXPED 4326-2018 1.pdf</i></p>	<p>Cuarto Pleno Casatorio Civil,1 en el cual, interpretando el citado artículo 911 del Código Civil, indicó en su fundamento N° 56 que: “En efecto, la no existencia de un título o el fenecimiento del que se tenía –con el cual justificaba su posesión el demandado- se puede establecer como consecuencia de la valoración de las pruebas presentadas, de dicha valoración es que surge en el juez la convicción de la no existencia del título o que el acto jurídico que lo originó contiene algún vicio que lo invalida, como es una nulidad manifiesta prevista por alguna de las causales del artículo 219 del Código Civil, o en todo caso, cuando siendo válido el negocio jurídico, éste ha dejado de surtir efectos por alguna causal de resolución o rescisión, pero sin que el Juez del desalojo se encuentre autorizado para declarar la invalidez, nulidad, ineficacia, etc., de dicho acto jurídico, (...).”</p>	<p>IV PLENO CASATORIO- F. 56</p>	<p>surge en el juez convicción de la existencia del titulo</p>

<p><i>EXPED 03363-2018-1.pdf</i></p>	<p>el Cuarto Pleno Casatorio Civil, 1 en el cual, interpretando el citado artículo 911 del Código Civil, establece en su fundamento N° 56 lo siguiente: En efecto, la no existencia de un título o el fenecimiento del que se tenía –con el cual justificaba su posesión el demandado- se puede establecer como consecuencia de la valoración de las pruebas presentadas, de dicha valoración es que surge en el juez la convicción de la no existencia del título o que el acto jurídico que lo originó contiene algún vicio que lo invalida, como es una nulidad manifiesta prevista por alguna de las causales del artículo 219 del Código Civil, o en todo caso, cuando siendo válido el negocio jurídico, éste ha dejado de surtir efectos por alguna causal de resolución o rescisión, pero sin que el Juez del desalojo se encuentre autorizado para declarar la invalidez, nulidad, ineficacia, etc., de dicho acto jurídico, (...).</p>	<p>IV PLENO CASATORIO- F. 56</p>	
<p><i>EXPED 05845-2018 1.pdf</i></p>	<p>el Cuarto Pleno Casatorio Civil, 1 en el cual, interpretando el citado artículo 911 del Código Civil, establece en su fundamento N°56 lo siguiente: “En efecto, la no existencia de un título o el fenecimiento del que se tenía –con el cual justificaba su posesión el demandado- se puede establecer como consecuencia de la valoración de las pruebas presentadas, de dicha valoración es que surge en el juez la convicción de la no existencia del título o que el acto jurídico que lo originó contiene algún vicio que lo invalida, como es una nulidad manifiesta prevista por alguna de las causales del artículo 219° del Código Civil, o en todo caso, cuando siendo válido el negocio jurídico, éste ha dejado de surtir efectos por alguna causal de resolución o rescisión, pero sin que el Juez del desalojo se encuentre autorizado para declarar la invalidez, nulidad, ineficacia, etc., de dicho acto jurídico, (...).”</p>	<p>IV PLENO CASATORIO- F. 56</p>	

<p><i>EXPED 2801-2018 1.pdf</i></p>	<p>La no existencia de un título o el fenecimiento del que se tenía –con el que justificaba su posesión el demandado- se puede establecer como consecuencia de la valoración de las pruebas presentadas, de la cual surge en el juez la convicción de la no existencia del título o que el acto jurídico que lo originó contiene algún vicio que lo invalida, como es una nulidad manifiesta (por alguna de las causales del artículo 219 del Código Civil), o en todo caso, cuando siendo válido el negocio jurídico, éste ya no surte efectos por alguna causal de resolución o rescisión; sin que el Juez del desalojo esté autorizado para declarar la invalidez, nulidad, ineficacia, etc., del acto jurídico</p>	<p>IV PLENO CASATORIO- F. 56</p>	
-------------------------------------	--	--------------------------------------	--

IV Pleno Casatorio, acápite VII, numeral 1, literal b, sobre condición de precariedad

En la Tabla 21, muestra que las 10 sentencias analizadas fundamentan su decisión, en el IV Pleno Casatorio, acápite VII, numeral 1, literal b, sobre la condición de precariedad, considerando que la actividad probatoria de la parte demandante debe dirigirse a acreditar que la demandada se encuentra en dicha condición, y frente a ello, la actividad probatoria de la parte demandada debe apuntar a negar la misma. Es lo que corresponde al proceso de desalojo y a su tramitación en la vía procedimental sumarísima. Indicando además que cualquier otra consideración nos colocaría ante otra pretensión y, de ser el caso, frente a otra vía procedimental.

Tabla 21

Sentencias de primera instancia, con fundamentación en el IV Pleno Casatorio, acápite VII, numeral 1, literal b, respecto a la condición de precariedad.

document	quotation	codes	comment
<i>EXPED 2235-2018 1.pdf</i>	consideramos que, conforme al numeral 1 del literal b del acápite VII del citado Pleno Casatorio Civil: “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”;	IV PLENO CASATORIO-ACAPITE VII.1.b	la actividad probatoria de la parte demandante debe dirigirse a acreditar que la demandada se encuentra en dicha condición, y frente a ello, la actividad probatoria de la parte demandada debe apuntar a negar la misma. Es lo que corresponde al proceso de desalojo y a su tramitación en la vía procedimental sumarísima. Cualquier otra consideración nos colocaría ante otra pretensión y, de ser el caso, frente a otra vía procedimental.
<i>EXPED 4326-2018 1.pdf</i>	consideramos que, conforme al numeral 1 del literal b del acápite VII del citado Pleno Casatorio Civil: “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”;	IV PLENO CASATORIO-ACAPITE VII.1.b	la actividad probatoria de la parte demandante debe dirigirse a acreditar que el demandado se encuentra en dicha condición, y frente a ello, la actividad probatoria de la parte demandada debe apuntar a negar la misma. Es lo que corresponde al proceso de desalojo y a su tramitación en la vía procedimental sumarísima. Cualquier otra consideración nos colocaría ante otra pretensión y, de ser el caso, ante otra vía procedimental

<p><i>EXPED 2237-2018 1.pdf</i></p>	<p>consideramos que, conforme al numeral 1 del literal b del acápite VII del citado Pleno Casatorio Civil: “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”;</p>	<p>IV PLENO CASATORIO-ACAPITE VII.1.b</p>	<p>la actividad probatoria de la parte demandante debe dirigirse a acreditar que la demandada se encuentra en dicha condición, y frente a ello, la actividad probatoria de la parte demandada debe apuntar a negar la misma. Es lo que corresponde al proceso de desalojo y a su tramitación en la vía procedimental sumarísima. Cualquier otra consideración nos colocaría ante otra pretensión y, de ser el caso, frente a otra vía procedimental.</p>
<p><i>EXPED 05845-2018 1.pdf</i></p>	<p>conforme al numeral 1 del literal b del acápite VII del citado Pleno Casatorio Civil: “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”.</p>	<p>IV PLENO CASATORIO-ACAPITE VII.1.b</p>	<p>la actividad probatoria de la parte demandante debe dirigirse a acreditar que tiene derecho a poseer un bien y que la demandada se encuentra en la condición de poseedora precaria de éste. Frente a ello, la actividad probatoria de la parte demandada debe apuntar a negar dicha condición, a partir de algún título que le otorgue derecho a poseer.</p>
<p><i>EXPED 5879-2018 1.pdf</i></p>	<p>conforme al numeral 1 del literal b del acápite VII del citado Pleno Casatorio Civil: “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”;</p>	<p>IV PLENO CASATORIO-ACAPITE VII.1.b</p>	<p>la actividad probatoria de la parte demandante debe dirigirse a acreditar que la demandada se encuentra en dicha condición, y frente a ello, la actividad probatoria de la parte demandada debe apuntar a negar la misma. Es lo que corresponde al proceso de desalojo y a su tramitación en la vía procedimental sumarísima. Cualquier otra consideración nos colocaría ante otra pretensión y, de ser el caso, frente a otra vía procedimental.</p>

<i>EXPED 2801-2018 1.pdf</i>	<p>IV PLENO CASATORIO-ACAPITE VII.1.b</p> <p>La actividad probatoria de la demandante debe probar que la demandada está en dicha condición, y frente a ello, la actividad probatoria de la parte demandada debe apuntar a negarlo. Es lo que corresponde al proceso de desalojo y a su tramitación en la vía procedimental sumarísima. Otra consideración nos colocaría ante una pretensión o vía procedimental distinta.</p>	<p>IV PLENO CASATORIO-ACAPITE VII.1.b</p>	
<i>EXPED 03363-2018-1.pdf</i>	<p>conforme al numeral 1 del literal b del acápite VII del citado Pleno Casatorio Civil: “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”;</p>	<p>IV PLENO CASATORIO-ACAPITE VII.1.b</p>	<p>la actividad probatoria de la parte demandante debe dirigirse a acreditar que la demandada se encuentra en dicha condición, y frente a ello, la actividad probatoria de la parte demandada debe apuntar a negar la misma. Es lo que corresponde al proceso de desalojo y a su tramitación en la vía procedimental sumarísima. Cualquier otra consideración nos colocaría ante otra pretensión y, de ser el caso, frente a otra vía procedimental.</p>
<i>EXPED 5846-2018 1.pdf</i>	<p>consideramos que, conforme al numeral 1 del literal b del acápite VII del citado Pleno Casatorio Civil: “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”;</p>	<p>IV PLENO CASATORIO-ACAPITE VII.1.b</p>	<p>la actividad probatoria de la parte demandante debe dirigirse a acreditar que la demandada se encuentra en dicha condición, y frente a ello, la actividad probatoria de la parte demandada debe apuntar a negar la misma. Es lo que corresponde al proceso de desalojo y a su tramitación en la vía procedimental sumarísima. Cualquier otra consideración nos colocaría ante otra pretensión y, de ser el caso, frente a otra vía procedimental.</p>

<p><i>EXPED 5849-2018-1.pdf</i></p>	<p>conforme al numeral 1 del literal b del acápite VII del citado Pleno Casatorio Civil: “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”,</p>	<p>IV PLENO CASATORIO-ACAPITE VII.1.b</p>	<p>Cola actividad probatoria de la parte demandante debe dirigirse a acreditar que el demandado se encuentra en dicha condición, y frente a ello, la actividad probatoria de la parte demandada debe apuntar a negar ello o a demostrar que tiene un título para poseer. En ello se concentra el proceso de desalojo y su tramitación en la vía procedimental sumarísima. Cualquier otra consideración nos llevaría a otra pretensión y, de ser el caso, a otra vía procedimental.</p>
<p><i>EXPED 2236-2018 1.pdf</i></p>	<p>conforme al numeral 1 del literal b del acápite VII del citado Pleno Casatorio Civil: “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”;</p>	<p>IV PLENO CASATORIO-ACAPITE VII.1.b</p>	<p>la actividad probatoria de la parte demandante debe dirigirse a acreditar que la demandada se encuentra en dicha condición, y frente a ello, la actividad probatoria de la parte demandada debe apuntar a negar la misma. Es lo que corresponde al proceso de desalojo y a su tramitación en la vía procedimental sumarísima. Cualquier otra consideración nos colocaría ante otra pretensión y, de ser el caso, frente a otra vía procedimental.</p>

En la Tabla 22, evidencia que 2 de 10 sentencias analizadas fundamentan su decisión en el IV Pleno Casatorio, acápite VII, numeral 5.5, literal b, sobre doctrina jurisprudencial vinculante: indicando que los juzgados resuelvan los procesos de desalojo con pronunciamiento en el fondo, desestimando pretensiones y/o alegaciones dirigidas a fallos inhibitorios, que al respecto, precisa dicho Pleno Casatorio que: “Por el contrario, lo único que debe verificarse es si el demandante tiene derecho o no a disfrutar de la posesión que invoca, dejándose a salvo el derecho del demandado a reclamar en otro proceso lo que considere pertinente”.

Tabla 22

Sentencias de primera instancia, con fundamentación en el IV Pleno Casatorio, acápite VII, numeral 5.5, literal b, respecto a pronunciamiento sobre el fondo, desestimando determinadas pretensiones y/o alegaciones dirigidas a obtener fallas inhibitorias.

document	quotation	codes	comment
<i>EXPED 2801-2018 1.pdf</i>	Doctrina jurisprudencial vinculante: que los juzgados resuelvan los procesos de desalojo con pronunciamiento sobre el fondo, desestimando determinadas pretensiones y/o alegaciones dirigidas a obtener fallos inhibitorios. Al respecto, precisa dicho Pleno Casatorio que: “Por el contrario, lo único que debe verificarse es si el demandante tiene derecho o no a disfrutar de la posesión que invoca, dejándose a salvo el derecho del demandado a reclamar en otro proceso lo que considere pertinente”.	IV PLENO CASATORIO VII, 5.5,b	
<i>EXPED 5849-2018-1.pdf</i>	En ese sentido se ha expresado el referido Cuarto Pleno Casatorio, que dispone como doctrina jurisprudencial vinculante, que los juzgados resuelvan los procesos de desalojo con pronunciamiento sobre el fondo, desestimando determinadas pretensiones y/o alegaciones dirigidas a obtener fallos inhibitorios. Al respecto, precisa dicho Pleno Casatorio que: “Por el contrario, lo único que debe verificarse es si el demandante tiene derecho o no a disfrutar de la posesión que invoca, dejándose a salvo el derecho del demandado a reclamar en otro proceso lo que considere pertinente”, como se lee de su numeral 5.5, literal b, acápite VII (fallo).	IV PLENO CASATORIO VII, 5.5,b	

Finalmente se observa que los fundamentos aplicados en las sentencias, 10/10 invocan a los Art. 905 y 911 CCP los mismos que están referidos a los tipos de posesión y al Art. 923 CCP sobre propiedad; Así mismo se evidencia una fundamentación mayoritaria entre 6-7/10 sentencias que aplican los Art. 1351, 1354, 1356, 1362 CCP referido al contrato; 5/10 sentencias fundamentan su decisión en los Art. 235, 236, 245 CPC referido a la consideración de documento público y privado; asimismo se observa que solo en 1/10 sentencias se fundamenta en los Art. 168, 169,170 del CCP referido a acto jurídico y los Art. 1414 y 1415 referidos a actos preparatorios.

3.2. Segundo objetivo específico:

Identificar el porcentaje de sentencias de primera instancia que son apeladas, por valoraciones que no generan predictibilidad de juzgamiento en aplicación del artículo 911 del Código Civil, en distrito judicial Lima Este, sede San Juan de Lurigancho, en el periodo 2018-2021.

Para identificar la no predictibilidad de juzgamiento, se tiene en consideración lo indicado por Castillo-Córdova (2005), respecto al juzgamiento de sentencias en consideración a otros casos idénticos ya sentenciado y a cuyos fundamentos jurídicos se remitirá a la nueva sentencia, en aplicación a la economía procesal, con proyección a la valoración de las pruebas de las partes procesales.

Para el análisis comparativo de estas sentencias, se aplica el software ATLAS TI, que permitirá identificar la valoración del juzgador respecto a los documentos que sustenta la carga probatoria de las partes procesales en las 10 sentencias analizadas. A la aplicación del filtro por códigos se establece que 6 de las 10 sentencias analizadas cumple con el criterio de casos idénticos, respecto al petitorio (Los 6 demandantes solicitan el derecho de

posesión por incumplimiento de entrega de posesión del bien, transcurrido el plazo establecido en contrato de compra venta del demandado) y la carga probatoria presentada (demandante: documentos públicos, demandando: no contesta y se declara rebelde, litisconsorte: documentos privados)

La Tabla 23, muestra la valoración del juzgador en 6 sentencias consideradas casos idénticos, indicando que de las pruebas presentadas por las partes procesales se evidencia las siguientes valoraciones:

1. **Respecto a la valoración del juzgador de las pruebas presentadas por el demandante**, se determina que las 6 concurren con documentación publica, correspondiente a Minuta de Compra Venta y copia literal de partida electrónica de SUNARP.
2. **Respecto a la valoración del juzgador de las pruebas presentadas por el demandado**, se determina que las 6 sentencias, se observa la declaración de rebelde del demandado.
3. **Respecto a la valoración del juzgador de las pruebas presentadas por el litisconsorte necesario pasivo**, se determina que, en las 6 sentencias, se observa la presentación de documento privado, de copia legalizada y/o certificada de “promesa de compra venta” celebrado con el demandado en los años 60 y minuta de compra venta celebrado con el demandado en los años 90.
4. De las 6 sentencias analizadas 5 fueron declaradas FUNDADAS, por no probar con documento de fecha cierta su derecho de poseer el bien en el caso del litisconsorte necesario pasivo y una INFUNDADA, por ostentar los litisconsortes un título que justifica su posesión sobre el inmueble antes referido, en consideración a que frente al documento “promesa de compra venta”, no estamos ante un contrato preparatorio, sino ante un contrato celebrado y en etapa de ejecución, que declaró desde su suscripción al “comprador” como poseedor del bien. el cual no tiene causal de nulidad manifiesta.

Tabla 23

Sentencias de primera instancia, con valoración del juzgador, sobre las pruebas presentadas por las partes procesales.

DOCUMENTO	VALORACION JUZGADO AL DOC. DEMANDANTE	VALORACION JUZGADO AL DOC. DEMANDADO	VALORACION DEL JUZGADO AL DOC. LITIS CONSORTE NECESARIO PASIVO	CONSIDERACION RESOLUTIVA
EXPED 2236-2018 1.pdf	<p>La parte demandante refiere ser propietaria del predio materia del presente proceso; situación que se acredita con la copia literal de la partida registral N° 13903507 del Registro de Propiedad Inmueble de la SUNARP</p> <p>En cuanto a los dos documentos mencionados que sostienen las posiciones de ambas partes, tenemos que el asiento C00002 de la Partida N° 13903507 (certificado literal en página 06) enuncia directamente la titularidad del demandante, como queda expuesto. De acuerdo al principio de igualdad procesal, corresponde entonces evaluar a continuación el documento que sostiene la posición de los litisconsortes</p>	<p>Por Resolución N° Siete de fecha 21 de junio del 2019 (paginas 115/116), se declaró rebelde a la codemandada Canto Grande S.A.C.</p>	<p>De la lectura de las cláusulas del documento analizado a partir de los principios de interpretación establecidos en los artículos 168, 169 y 170 del Código Civil, así como considerando lo dispuesto en los artículos 1362, 1414 y 1415 del mismo (todos antes citados), tenemos que los puntos recién enumerados, no sitúan al contenido del documento analizado en la etapa de negociación contractual, sino en las etapas de celebración del contrato y en la de ejecución de éste; lo que resulta corroborado por las letras de cambio canceladas que han sido presentadas. No estamos ante un contrato preparatorio, sino ante un contrato celebrado y en etapa de ejecución, que declaró desde su suscripción al “comprador” como poseedor del bien.</p> <p>Señalan tener legitimidad para poseer el bien inmueble materia del presente proceso, en mérito a que con el demandado Canto Grande S.A.C. suscribieron el documento denominado “a promesa de compraventa de fecha 02 de junio de 1963 (paginas73/77), presento también, copia legalizada de las letras de cambio por la compraventa realizada (paginas 78/118); copias legalizadas de las constancias de pago por impuesto predial y arbitrios del bien materia del proceso (paginas 119/127) y las copias legalizadas de pagos de servicios de agua potable y servicio eléctrico (paginas 128/131).</p>	<p>Se declara INFUNDADA la demanda, ya que el demandante no tiene derecho a la restitución del bien inmueble ubicado en el Lote: 12, Manzana “L” Parcelación Semi Rustica Canto Grande, Unidad 12, Quinta Etapa del distrito de San Juan de Lurigancho, provincia y departamento de Lima; inscrito en la Partida N° 13903507 del Registro de Propiedad Inmueble de la SUNARP; ello debido a que los litisconsortes ostentan un título que justifica su posesión sobre el inmueble antes referido, el cual no tiene causal de nulidad manifiesta</p>

<p>EXPED 5846-2018 1.pdf</p>	<p>demandante indica tener derecho a poseer la bien inmueble materia del proceso en calidad de propietario. Señala acreditar tal situación con la copia literal de dominio de la Partida Electrónica 14012552 del registro de propiedad inmueble de Lima y Callao donde en el rubro títulos de dominio C00002 se encuentra la inscripción de la compra-venta a favor de Alejandro Eduardo Rivadeneira Cárdenas quién ha adquirido el dominio del inmueble en mérito a la compra-venta celebrada con Canto Grande S.R.LTDA por el precio de quince mil dólares americanos (página 4). También presenta la copia certificada notarial de la Escritura Pública sobre Contrato de Compra Venta de inmueble otorgada a su favor por Canto Grande S.A.C del inmueble constituido por el lote 09 de la manzana S de la Urbanización Canto Grande- unidad 06, del distrito de San Juan de Lurigancho (página 7-8).</p>	<p>La demandada ha sido declarada rebelde,</p>	<p>´- la litisconsorte necesaria pasiva señala tener derecho a poseer el bien materia del proceso con el documento recaído en la copia certificada del contrato de promesa recíproca de compra-venta de fecha 25 de marzo de 1966. Por tal motivo, corresponde evaluar dicho documento (páginas 70/73). ´-Su lectura, muestra que se trata de una copia legalizada, es decir, de documentos privados (páginas 134 vuelta a 136) en copias simples.</p>	<p>Se declara FUNDADA la demanda, ya que el demandante ha acreditado tener derecho a poseer el bien (en su condición de propietario), la demandada ha sido declarada rebelde, y la litisconsorte necesaria pasiva no han probado con documento de fecha cierta su derecho a poseer el bien. Así, ha quedado establecida la posesión precaria de la demandada y su litisconsorte</p>
------------------------------	--	--	--	--

<p>EXPED 2235-2018 1.pdf</p>	<p>´ la parte demandante de manera expresa y a través de los distintos medios probatorios que han ofrecido. Ello conforme a lo corroborado con la inscripción registral de la escritura pública de compra-venta de fecha 19 de abril de 2018, con inscripción registral de fecha 09 de mayo de 2018, la cual que no ha sido materia de tacha o nulidad o falsedad. ´También presenta la copia certificada notarial de la Escritura Pública sobre Contrato de Compra Venta, señala acreditar tal situación con la copia literal de dominio de la Partida Electrónica 13903506 del registro de propiedad inmueble de Lima y Callao donde en el rubro títulos de dominio C00002</p>	<p>Por Resolución número 14 de fecha 01 de septiembre de 2021, páginas 497/498 se declaró rebelde a Canto Grande S.A.C. luego de no contestar la demanda, pese a ser bien notificada.</p>	<p>´ Indican probar tal situación con la copia del Contrato de Promesa Recíproca de Compra-venta de fecha 08 de febrero de 1964 ´ señalan tener derecho a poseer el bien materia del proceso con el documento recaído en la copia simple del contrato de promesa recíproca de compra-venta de fecha 08 de febrero de 1964 y la minuta de compra-venta de fecha 20 de septiembre de 1992, con el demandado Canto Grande S.A.C. ´ por tal motivo, corresponde evaluar dicho documento (páginas 106/108). Su lectura, muestra que se trata de una copia simple y una copia legalizada, es decir, de documentos privados (páginas 122-125)</p>	<p>Se declara FUNDADA la demanda, ya que la parte demandante ha acreditado tener derecho a poseer el bien (en su condición de propietaria), la parte demandada ha sido declarada rebelde, y los litisconsortes pasivo no han probado con documento de fecha cierta su derecho a poseer el bien. Así, ha quedado establecida la posesión precaria de la demandada y los litisconsortes.</p>
<p>EXPED 5879-2018 1.pdf</p>	<p>La demandante indica tener derecho a poseer el bien inmueble materia del proceso en calidad de propietaria. Señala acreditar tal situación con la copia literal de dominio de la Partida Electrónica 14012531 del registro de propiedad inmueble de Lima y Callao donde en el rubro títulos de dominio C00002 se encuentra la inscripción de la compra-venta a favor de la demandante Rosa Marivel Gil Pompa quien ha adquirido el dominio del inmueble</p>	<p>Por resolución número 10 de fecha 01 de septiembre de 2021, página 330 se declaró rebelde a Canto Grande S.A.C. luego de no contestar la demanda, pese a ser bien notificado.</p>	<p>´Frente a ello, el litis consorte necesario pasivo Egidio Victorio Alegre Guevara señala tener derecho a poseer dicho bien inmueble en su calidad de propietario. Indica probar tal situación con la copia legalizada del Contrato de Promesa Recíproca de Compra-venta de fecha 24 de junio de 1965 celebrado por Ciudad Satélite Canto Grande S.A. con Egidio Alegre Guevara respecto del inmueble constituido por el Lote 8 (ocho) Manzana S Unidad 06 con un área de 252.04 metros cuadrados, por el precio de S/34,529.48 soles oro (página 23, repetido en la página 143). ´ También presenta una minuta de compra</p>	<p>Se declara FUNDADA demanda de desalojo, ya que la parte demandante ha acreditado ser propietaria del bien inmueble objeto del proceso, la parte demandada ha sido declarada rebelde, y la litisconsorte pasiva no ha probado con documento de fecha cierta su derecho a poseer el bien; con lo que quedó establecida la</p>

	en mérito a la compra-venta celebrada con Canto Grande S.R.LTDA por el precio de quince mil dólares americanos (página 6)		venta de fecha 13 de noviembre de 1995 celebrado por Canto Grande S.R. Ltda. - De la lectura de ambos documentos (presentados repetidos, como queda antes indicado), se observa que se trata de copias certificadas de fotocopias, es decir, de documentos privados. Al respecto, debemos recordar que la regulación de los documentos privados contenida en el artículo 245° del Código Procesal Civil no le otorga fecha cierta a las copias simples presentadas ante notario público.	posesión precaria de demandada y litisconsorte.
<i>EXPED 2237-2018 1.pdf</i>	demandante indica tener derecho a poseer el bien inmueble materia del proceso en calidad de propietaria. Señala acreditar tal situación con la copia literal de dominio de la Partida Electrónica 13903573 del registro de propiedad inmueble de Lima y Callao donde en el rubro títulos de dominio C00002 se encuentra la inscripción de la compra-venta. También presenta la copia certificada notarial de la Escritura Pública sobre Contrato de Compra Venta de inmueble otorgada a su favor por Canto Grande S.A.C	Por resolución número 20 de fecha 01 de septiembre de 2021, página 477 se declaró rebelde a Canto Grande S.A.C. luego de no contestar la demanda, pese a ser bien notificado.	Frente a ello, los litisconsortes necesarios pasivos que conforman la sucesión de Luis Muñoz Quispe, señalan tener derecho a poseer dicho bien inmueble en su calidad de propietarios. Indica probar tal situación con la copia legalizada del Contrato de Compra-venta de fecha 05 de febrero de 1993 celebrado por Canto Grande S.R. Ltda. con Luis Muñoz Quispe respecto del inmueble constituido por el Lote 12 (doce) Manzana N Unidad 12 con un área de 1,295.70 metros cuadrados, por el precio de S/. 94,177.58 soles oro (página 377/378). Por otra parte, los litisconsortes necesario pasivo señalan tener derecho a poseer el bien materia del proceso con el documento recaído en la minuta de compra-venta de fecha 05 de febrero de 1993. Por tal motivo, corresponde evaluar dicho documento. Una lectura de dicho documento (páginas 67/69), muestra que se trata de la copia certificada notarial de fotocopias, es decir, de documentos privados	Se declara FUNDADA demanda de desalojo, ya que la parte demandante ha acreditado ser propietaria del bien inmueble objeto del proceso, la parte demandada ha sido declarada rebelde, y el litisconsorte pasivo no ha probado con documento de fecha cierta su derecho a poseer el bien; con lo que quedó establecida la posesión precaria de demandada y litisconsorte.

<p>EXPED 03363-2018- 1.pdf</p>	<p>demandante indica tener derecho a poseer la bien inmueble materia del proceso en calidad de propietaria. Señala acreditar tal situación con la copia literal de dominio de la Partida Electrónica 14028656 del registro de propiedad inmueble de Lima y Callao donde en el rubro títulos de dominio C00003 se encuentra la inscripción de la compra-venta a favor de Luz Merly Cubas Cubas quién ha adquirido el dominio del inmueble en mérito a la compra-venta celebrada con Canto Grande S.A.C. por el precio de veinte mil dólares americanos (página 14)</p>	<p>frente a ello, la demandada Eully Ysabel Márquez Segovia , señala tener derecho a poseer dicho bien inmueble en su calidad de propietaria. Indica probar tal situación con la copia legalizada del Contrato de Promesa Recíproca de Compra-venta de fecha 08 de junio de 1964 celebrado por Ciudad Satélite Canto Grande S.A con Adolfo Rodríguez Rodríguez; respecto del inmueble constituido por el Lote 09 (nueve), Manzana V con un área de 260.00 metros cuadrados, por el precio de S/. 41,600.00 soles oro (página 77/79)</p>	<p>Se declara FUNDADA la demanda, ya que la demandante ha acreditado tener derecho a poseer el bien (en su condición de propietaria), la demandada no ha probado tener algún derecho a poseer el bien. Así, ha quedado establecida la posesión precaria de la demandada.</p>
--	--	---	---

De la Tabla 24 y Grafico 1, se determina que, del total de las 6 sentencias considerados casos idénticos, 1 ha sido apelado por el demandante y 5 apelados por el litisconsorte necesario pasivo, determinando que el 87% de los expedientes con sentencias de primera instancia, son apeladas por la valoración del juez que no genera predictibilidad en el juzgamiento.

Tabla 24

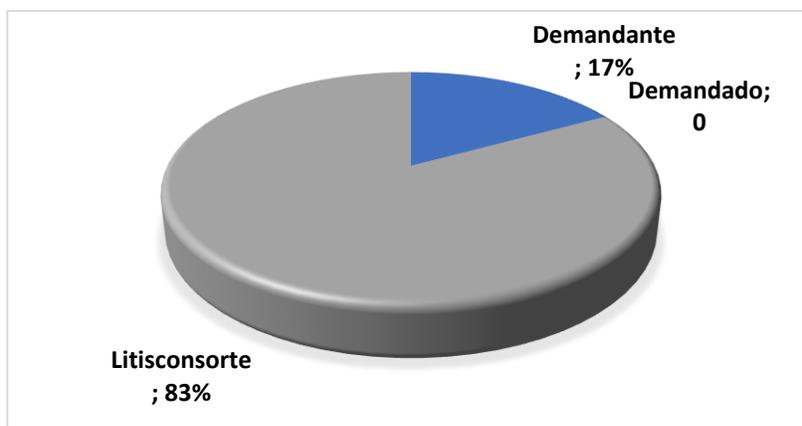
Sentencias de primera instancia, apeladas por valoración no predecible del juzgador.

DOCUMENTO	RESOLUCION DE PRIMERA INSTANCIA	PARTE PROCESAL QUE SOLICITA APELACION			Resolución de sentencia de segunda instancia
		Dmdte.	Dmdo	Litisconsorte	
<i>EXPED 2236-2018 1.pdf</i>	Se declara INFUNDADA la demanda, ya que el demandante no tiene derecho a la restitución del bien inmueble ubicado en el Lote: 12, Manzana "L" Parcelación Semi Rustica Canto Grande, Unidad 12, Quinta Etapa del distrito de San Juan de Lurigancho, provincia y departamento de Lima; inscrito en la Partida N° 13903507 del Registro de Propiedad Inmueble de la SUNARP; ello debido a que los litisconsortes ostentan un título que justifica su posesión sobre el inmueble antes referido, el cual no tiene causal de nulidad manifiesta	1			CONFIRMAR la SENTENCIA de folios 273 a 282, su fecha 15 de enero de 2020, que declara INFUNDADA la demanda de desalojo por ocupante precario, interpuesta por don Policarpio Alfonso Cárdenas Gonzáles, contra Canto Grande S.A.C.; declara concluido el proceso con pronunciamiento sobre el fondo y archiva el expediente consentida o ejecutoriada que sea la sentencia; con costas y costos.
<i>EXPED 5846-2018 1.pdf</i>	Se declara FUNDADA la demanda, ya que el demandante ha acreditado tener derecho a poseer el bien (en su condición de propietario), la demandada ha sido declarada rebelde, y la litisconsorte necesaria pasiva no han probado con documento de fecha cierta su derecho a poseer el bien. Así, ha quedado establecida la posesión precaria de la demandada y su litisconsorte			1	Presentación de apelación el 08MAR2022

<i>EXPED 2235-2018 1.pdf</i>	Se declara FUNDADA la demanda, ya que la parte demandante ha acreditado tener derecho a poseer el bien (en su condición de propietaria), la parte demandada ha sido declarada rebelde, y los litisconsortes pasivos no han probado con documento de fecha cierta su derecho a poseer el bien. Así, ha quedado establecida la posesión precaria de la demandada y los litisconsortes.			1	Presentación de apelación el 10ENE2022
<i>EXPED 5879-2018 1.pdf</i>	Se declara FUNDADA demanda de desalojo, ya que la parte demandante ha acreditado ser propietaria del bien inmueble objeto del proceso, la parte demandada ha sido declarada rebelde, y la litisconsorte pasiva no ha probado con documento de fecha cierta su derecho a poseer el bien; con lo que quedó establecida la posesión precaria de demandada y litisconsorte.			1	Presentación de apelación el 30NOV2021
<i>EXPED 2237-2018 1.pdf</i>	Se declara FUNDADA demanda de desalojo, ya que la parte demandante ha acreditado ser propietaria del bien inmueble objeto del proceso, la parte demandada ha sido declarada rebelde, y el litisconsorte pasivo no ha probado con documento de fecha cierta su derecho a poseer el bien; con lo que quedó establecida la posesión precaria de demandada y litisconsorte.			1	Presentación de apelación el 09DIC2021
<i>EXPED 03363-2018-1.pdf</i>	Se declara FUNDADA la demanda, ya que la demandante ha acreditado tener derecho a poseer el bien (en su condición de propietaria), la demandada no ha probado tener algún derecho a poseer el bien. Así, ha quedado establecida la posesión precaria de la demandada.			1	Presentación de apelación el 02FEB2022
Total		1	0	5	

Gráfico 1

Porcentaje de demandas de primera instancia, que son apeldas a segunda instancia, por valoración no predecible del juzgador.



3.3. Tercer objetivo específico:

Identificar el tiempo transcurrido en los procesos por demandas de desalojo y su relación con las sentencias de primera instancia cuya valoración del juez no generan predictibilidad de juzgamiento, en Sede Judicial de San Juan de Lurigancho, 2018-2022.

Respecto al tiempo transcurrido en los procesos de desalojo, considerado sumarísimo, se observa en la Tabla 24, y Grafico 2, que el tiempo transcurrido desde la admisión de demanda a la expedición de sentencia de primera instancia, responde a un tiempo de 2 años a más en 4 expedientes, así como de un tiempo de 1 año a más y de 6 meses a 1 año, en 1 expediente cada uno; asimismo el tiempo transcurrido desde la formulación de la apelación a segunda instancia hasta la emisión de la sentencia en segunda instancia es de 1 año a más, indicando que se observa en proceso de apelación las otras 5 sentencias hasta el 20 de marzo del 2022 (*).

De lo observado, se puede indicar que el periodo de tiempo transcurrido en los procesos de desalojo que son considerados procesos sumarísimos no cumple con el periodo de tiempo estimado, evidenciando que solo para la expedición de sentencia de primera instancia, el tiempo promedio requerido es de 2 años a más; así mismo para la resolución de sentencia en segunda instancia el tiempo trascendido es de 1 año a más, el mismo que se proyecta en el total de sentencias apeladas

Tabla 24

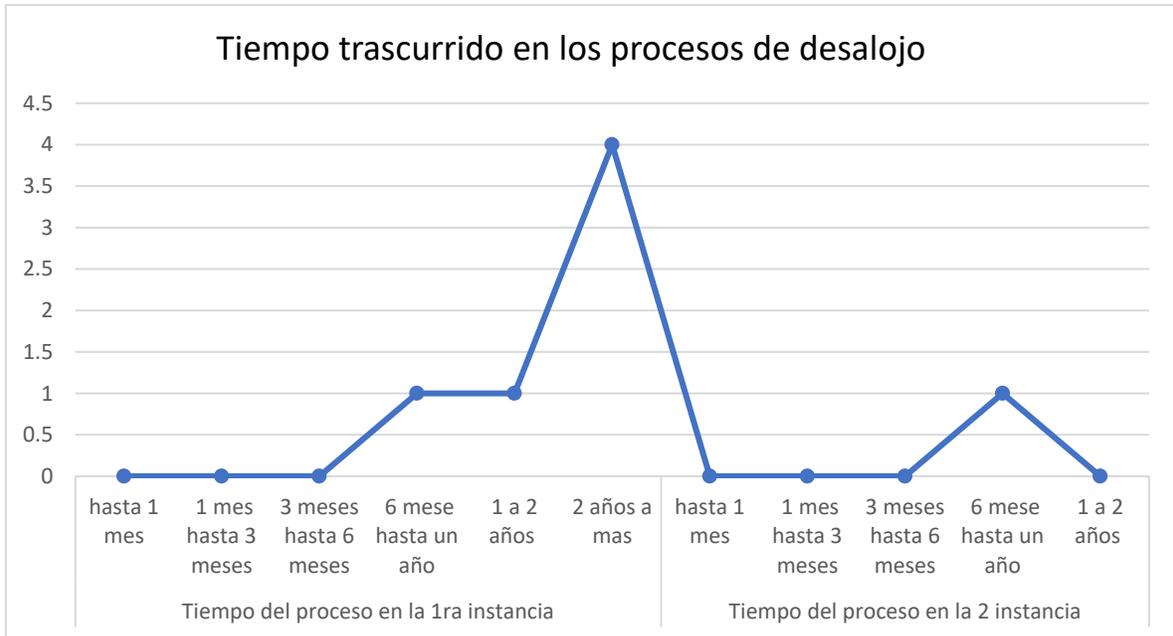
Expedientes con apelación a segunda instancia, con indicación del tiempo trascendido hasta el 20 de marzo del 2022.

Expediente	Tiempo del proceso en la 1ra instancia						Tiempo del proceso en la 2 instancia					
	hasta 1 mes	1 mes hasta 3 meses	3 meses hasta 6 meses	6 mese hasta un año	1 a 2 años	2 años a mas	hasta 1 mes	1 mes hasta 3 meses	3 meses hasta 6 meses	6 mese hasta un año	1 a 2 años	2 años a mas
EXPED 2235-2018 1.pdf						1		(*)1				
EXPED 2236-2018 1.pdf					1					1		
EXPED 2237-2018 1.pdf						1			(*)1			
EXPED 3363-2018 1.pdf						1		(*)1				
EXPED 5846-2018 1.pdf						1	(*)1					
EXPED 5879-2018 1.pdf				1					(*)1			
Sub Total	0	0	0	1	1	4	0	0	0	1	0	0

Nota: De la tabla se observa

Gráfico 2

Tiempo transcurrido en los procesos de desalojo, en primera y segunda instancia



CAPÍTULO IV: DISCUSIÓN

4.1. Discusión

4.1.1. Fundamentos en sentencias de primera instancia que no generan predictibilidad de juzgamiento, en aplicación al artículo 911 del Código Civil Peruano

La predictibilidad del juzgamiento para el presente trabajo, se establece según Castillo-Córdova, en la emisión de sentencias, en aplicación a criterios establecidos en otras sentencias juzgadas, al encontrar que eran casos idénticos y a cuyos fundamentos jurídicos se remitirá la nueva sentencia en aplicación a la economía procesal.

Para el referente de la sentencia juzgada, se considera el expediente 02236-2018-0-3207-JR-CI-03, cuyos antecedentes responde en el petitorio: la desocupación y restitución del bien, en consideración a que el demandado vendió la propiedad al demandante no cumpliendo en la cláusula de entrega de la propiedad, motivando la demanda de desalojo.

De los medios probatorios ofrecidos por las partes, se observa que el demandante fundamenta su petitorio en minuta compra venta elevada a escritura pública, así como la presentación de copia literal de partida registral expedida por la SUNARP. De la otra parte, el demandado no se presenta en el proceso declarándose la rebeldía. Asimismo, tras la notificación de la resolución de admisión de demandas a la propiedad, se presenta los terceros ocupantes, los mismo que se incorporan al proceso como litisconsorte necesario pasivo, fundamentando su posesión en documento privado de promesa de compra venta celebrado con el demandado en 1963, indicando que concluyo con el pago íntegro del bien, manifestando el surgimiento de sus efectos jurídicos al haberse efectuado con todos los elementos y requisitos de un contrato, indicando además que el demandante es un pseudo propietario del bien y que habría adquirido en acto simulado y de mala fe en colusión con el demandado, el cual fue

realizado a desconocimiento del recurrente y que el demandante no emplazo a la conciliación extrajudicial a los terceros ocupantes, y mucho menos se ha notificado al inmueble. Acompaña además a sus pruebas recibos de pagos, autoevaluó y servicios desde los años tomados en posesión como dueño de la propiedad en 1963.

Los fundamentos que ampara el juzgamiento de esta demanda, responden al artículo 1415 del CCP, que señala “El compromiso de contratar debe contener, por lo menos, los elementos esenciales del contrato definitivo”, indicando el juzgador que los contratos preparatorios son una manifestación de la etapa de negociación plasmada en la etapa de celebración, referida esta sólo a los elementos esenciales del contrato definitivo, todavía futuro. Los contratos preparatorios no se relacionan con la etapa de ejecución contractual. Asimismo, señala como otro fundamento normativo la aplicación del artículo 1414 que señala que “Por compromiso de contratar las partes se obligan a celebrar en el futuro un contrato definitivo”. Fundamento que busca valorar el documento en su contenido, observando que el documento responde, a la etapa de la celebración del contrato y a la ejecución del mismo, lo que se corrobora por las letras de pago canceladas, declarando la posesión desde la suscripción del contrato; finalmente el juzgador fundamenta su criterio en el artículo 168, “El acto jurídico debe ser interpretado de acuerdo con lo que se haya expresado en él y según el principio de buena fe”, artículo 169 “Las cláusulas de los actos jurídicos se interpretan las unas por medio de las otras, atribuyéndose a las dudosas el sentido que resulte del conjunto de todas” y 170 “Las expresiones que tengan varios sentidos deben entenderse en el más adecuado a la naturaleza y al objeto del acto”, los mismos que respaldan el criterio de valoración acto jurídico, celebrado en la promesa de compra venta, a fin de ser considerado como título que respalda el derecho posesorio.

Respecto a la comparación del fundamento entre la sentencia contenida en Expediente 02236-2018-0-3207-JR-CI-03, y las sentencias recaídas en los

Expedientes N° 02235-2018-0-3207-JR-CI-03, 02237-2018-0-3207-JR-CI-03, 05846-2018-0-3207-JR-CI-03, 02237-2018, 05879-2018-0-3207-JR-CI-03, 03363-2019-0-3207-JR-CI-03, se observa fundamentos que no generan predictibilidad en los artículos 1351, 1354, 1356 y 1362 CCP, referidos a los contratos, indicando que las partes disponen de este para adoptar cualquier tipo de acuerdo respecto de uno o más temas patrimoniales, considerando para ello la imposición de libertad contractual a las normas imperativas, indicando además que los contratos deben celebrarse y ejecutarse según las reglas de la buena fé y común intención de las partes, regulando en este apartado el “inter contractual” en el que los contratos deben sujetar todo su proceso de formación y cumplimiento, a las reglas de la buena fe, que no son otras que las posibilidades y límites que resultan del ordenamiento jurídico en su conjunto, agrega además respecto al “inter contractual” que este discurre en la formación, existencia y/o los efectos de un contrato considerando para la etapa de la negociación el de carácter precontractual, donde se preparan y ordenan los elementos que concurrirán en el futuro contrato, la etapa de la celebración en aquella donde se formula del contrato propiamente dicho, sobre la base de lo tratado en la negociación y finalmente, la etapa de la ejecución es aquella en la cual se materializa lo pactado mediante el cumplimiento de las prestaciones de las partes, tiene como premisa al contrato celebrado.

Sobre estos fundamentos, el juzgador los invoca a razón de argumentar que la parte demandante cuenta con un contrato en el estado de ejecución, amparando su pretensión de poseer el bien, como elemento de los derechos del propietario.

Asimismo, se evidencia como fundamentos que no generan predictibilidad la valoración de la formalidad del documento, invocando para ello el artículo 235, 236 y 245 del CPC, que considera para la validez de documentos públicos su presentación en original, salvo cuando sus copias simples sean certificada por auxiliar jurisdiccional, notario público o fedatario, casos en

los cuales, estas alcanzan el mismo valor que el original y para los documentos privados indica que, siempre continúan siendo tales, pues su legalización o certificación no les otorga carácter público; pero adquieren fecha cierta, entre otros supuestos, cuando un notario público certifica la fecha o legaliza las firmas del documento privado.

Sobre este último fundamento el juzgador centra su valoración para el juzgamiento final, conllevándolo a la declaración de establecer FUNDADA las demandas por presentar los litisconsorte documentos con características de privados y no tener fecha cierta por corresponder en la presentación de los documentos a copias simples legalizadas, fundamento que no genera predictibilidad de juzgamiento puesto que se tiene una primera sentencia considerada casos idénticos, con el mismo juzgado y con el mismo juez, variando su fundamento en la valoración del fondo del documentó por la valoración de la forma del documento que argumenta su posesión.

Una posible explicación para la disparidad de la fundamentación normativa por parte del juez sería, el inadecuado control de sus pronunciamientos o que en su defecto, en el juzgado no se establezcan criterios de fundamentos entre los especialistas judiciales, o que los especialistas como operadores de justicia no cumplan con las disposiciones normativas y jurisprudenciales, afectando con esta decisión judicial, principalmente a la parte más débil del proceso, en este caso al tercero perjudicado como es el litisconsorte necesario pasivo.

Continuando con el orden de ideas de las posibles explicaciones, se evidencia que el juzgador no ha considerado la aplicación del IV Pleno Casatorio, acápite VII, numeral 1, literal b, sobre la condición de precariedad, considerando que la actividad probatoria de la parte demandante debe dirigirse a acreditar que la demandada se encuentra en dicha condición, y frente a ello, la actividad probatoria de la parte demandada debe apuntar a negar la misma, correspondiente al proceso de

desalojo y a su tramitación en la vía procedimental sumarísima, indicando además que cualquier otra consideración nos colocaría ante otra pretensión y, de ser el caso, frente a otra vía procedimental. Sea el caso que el demandante pretende la restitución del bien por ser adquirente de la propiedad y que el demandado no cumple con las cláusulas de la entrega del bien el cual determina la ejecución contractual, frente a ello la pretensión real sería la reivindicación de la propiedad y no la de desalojo.

Asimismo, advertimos también el no acatamiento de la jurisprudencia en materia de ocupante precario establecida en el acápite VII, numeral 5.5, literal b, del IV Pleno Casatorio, donde establece como doctrina jurisprudencial vinculante que los juzgados resuelvan los procesos de desalojo con pronunciamiento en el fondo, desestimando pretensiones y/o alegaciones dirigidas a fallos inhibitorios precisando que “Por el contrario, lo único que debe verificarse es si el demandante tiene derecho o no a disfrutar de la posesión que invoca, dejándose a salvo el derecho del demandado a reclamar en otro proceso lo que considere pertinente”, disposición que evidencia el no acatamiento de esta normativa, ya que el juzgador en las sentencias analizadas a determinado en valorar la forma de los documentos presentados como pruebas y no el contenido del fondo de estos documentos presentados.

Para Gómez, la posesión se ampara en el hecho humano que es susceptible de derechos para el que la ejerce, según las formalidades de la ley civil, es así que el poseedor de un bien material debe tener ánimo de señor y dueño, y no reconocer que ese bien material, mueble o inmueble, sea de otra persona, demostrando además procesalmente que sus actos de poseedor no reconocen como dueño o poseedor legítimo a otra persona, además indica que El poseedor es protegido en cuanto es poseedor, y aún frente al mismo propietario, si quisiera arbitrariamente quitarle la posesión o la hubiere arrebatado. Por lo mencionado se puede indicar que la valoración del juzgamiento se centro en el documento de propiedad como

factor del mejor derecho de poseer figura que nos lleva a un derecho de reivindicación el mismo que no es materia del desalojo.

Para Lama, la propiedad es el poder jurídico que permite usar, disfrutar, disponer y reivindicar un bien, indicando que será poseedor quien de hecho use un bien, esto es, quien se sirva de él, satisfaciendo su deseo o exigencia, ubicando así al arrendatario y en general a quien tiene con el bien un vínculo fáctico, directo e inmediato, como el poseedor inmediato o quien lo disfrute, vale decir, quien aproveche sus beneficios, perciba los frutos, como es el caso del arrendador o poseedor mediato. Indica además que los poderes jurídicos de disponer y reivindicar un bien, están reservados para ser ejercidos válidamente por su propietario, si quien los ejerce no es su titular, esto es su dueño, poseerá válidamente el bien en la medida que no lesione el derecho de su titular, de lo contrario su posesión sería ilegítima.

De lo investigado por Araujo determina que si bien con la adopción de una acepción amplia de posesión precaria, con el aval de los dos plenos casatorios civiles (IV y IX Pleno Casatorio) se ha dotado de mayor eficiencia al proceso de desalojo por ocupación o posesión precaria, pero que, sin embargo, las reglas jurisprudenciales deben ser aplicadas con prudencia, a fin de evitar la afectación de derechos y garantías procesales fundamentales.

Así también Olivares en su investigación de la desnaturalización del proceso de desalojo y su relación con el proceso de reivindicación arribo que el 88% operadores de justicia considera que el proceso de desalojo se desnaturaliza frente a una acción de reivindicación debido a que este último absorbe o enmienda la plana a los procesos de desalojo.

Por lo mencionado se puede advertir que las sentencias de desalojo analizadas se centraron en el derecho del propietario de reivindicar, es decir regresar su posesión al propietario pues quien lo posee no es propietario, el cual nace del dominio que cada uno tiene de las cosas particulares, por la cual el propietario que ha perdido la posesión de las mismas, la reclama y la reivindica contra el que la tiene y hace que sea condenado a restituirla.

4.1.2. De la afectación de la economía procesal por la inadecuada aplicación del artículo 911 del Código Civil.

La economía procesal como principio que debe inspirar cualquier proceso, obliga a tratar de evitar actuaciones innecesarias, normalmente por ser reiteración de las ya practicadas, además por el principio de economía procesal se puede conducir a inadmitir pruebas.

Afirmación que sustenta en lo indicado por Castillo-Córdova, sobre la aplicación de la economía procesal indicando que Tribunal Constitucional vienen aplicando este principio al emitir sentencia incluso declarándolas fundada al encontrar que eran casos idénticos a otro ya sentenciado y a cuyos fundamentos jurídicos remitía a la nueva sentencia en aplicación a la economía procesal. De lo mencionado se puede establecer entonces que la predictibilidad de pronunciamiento en las distintas sentencias, coadyuva indiscutiblemente en pro de la economía procesal

Los resultados obtenidos evidencia que del análisis de las sentencias consideradas casos idénticos, se advertido que el 86% de las sentencias fueron declaradas FUNDADA, en razón a que el juzgador, valoro fundamentos distintos en comparación con sentencias juzgadas que fuera declarada INFUNDADA y ratificada por la segunda instancia y que a la

fecha tiene la calidad de cosa juzgada, situación que motiva la apelación de las sentencias que se emitieron con fundamentos no predictibles.

La economía procesal en el área del tiempo, demarca en importancia para las partes, ya que la urgencia que se tiene de acabar pronto el proceso es inversamente proporcional a la misma urgencia de la otra parte, pero de prolongarlo. El cumplimiento de los actos con prudencia, es decir ni tan lento que parezca inmovilidad ni tan expeditivo que se renuncie a formalidades indispensables, es la expresión adecuada de este principio.

Además encontramos que el tiempo para los procesos analizados, desde la admisión de la demanda hasta la sentencia de primera instancia es de aproximadamente de 2 a 3 años, tiempo que de acuerdo a los resultados se verían incrementados innecesariamente al formularse apelación para la revisión de la instancia superior el mismo que es considerado como una instancia con mayor conocimiento y criterio de juzgamiento, fundada en los criterios que no genera predictibilidad de juzgamiento, el mismo que responde a un tiempo aproximado de 1 año a más.

Además como se constata en nuestro trabajo, García (2019) determino en una de sus conclusiones, que la base del estudio de los principios de celeridad y economía procesal están destinados para surtir efectos de control respecto al congestionamiento judicial, resulta de una aplicación incompleta, que se puede considerar como una inaplicación del principio de celeridad primero, lo cual trae como consecuencia efectos negativos sobre las características del principio de economía procesal, toda vez que genera problemas de incremento del gasto judicial, esfuerzo y dilación en el tiempo en que se desarrolla el proceso civil.

Congestionamiento judicial, que se evidencia en la segunda instancia, al verificarse el alto porcentaje de apelaciones por fundamentos que no generan predictibilidad de pronunciamiento en las distintas sentencias, no coadyuvando indiscutiblemente en pro de la economía procesal.

CAPITULO V: CONCLUSIONES

Las conclusiones arribas en el presente trabajo serán presentadas de conformidad a los 3 objetivos establecidos, correspondiendo el primero a la identificación de los fundamentos jurídicos aplicados en las sentencias de primera instancia, identificación del porcentaje de sentencia de primera instancia apeladas por fundamentos que no generan predictibilidad y finalmente a la identificación del tiempo transcurrido en los procesos con sentencias que no generan predictibilidad de juzgamiento.

1. Respecto a los fundamentos jurídicos mencionados en las sentencias de primera instancia, se identificó 18 fundamentos, de los cuales el 77% responden a fundamentos normativos y el 23% a fundamentos jurisprudenciales. Asimismo, de los fundamentos normativos el 79% de ellos son articulados civiles, correspondiendo según su aplicación en las sentencias analizadas el 100% referido a los artículos 905 y 911 CCP, el 80% a los artículos 923 CCP, el 70% a los artículos 1351 y 1362 CCP, el 60% a los artículos 1354 y 1356 CCP, el 50% a los artículos 245, 235 y 236 del CPC y el 10% en los artículos 1414, 1415, 169 y 170 CCP. Sobre los fundamentos jurisprudenciales estos representan el 21%, correspondiendo el 75% al IV Pleno Casatorio y el 25% a la Casación 3356-2015, evidenciándose que la fundamentación de las sentencias se centra en la valoración de los documentos constitutivos de propiedad.
2. De las sentencias apeladas a segunda instancia por fundamentos que no generan predictibilidad de juzgamiento en la primera instancia, este responde al 100% en su apelación, debido a que en las sentencias analizadas, se evidencia que los criterios de juzgamiento aplicados en las sentencias, conllevan a una doble valoración del juzgador, correspondiendo el primero a merito del “título” exigido al poseedor como documentó público, determinando que este responde a un documento privado sin fecha cierta, no determinándose como título posesorio. El segundo criterio de valoración

responde, al fondo o contenido del documento merituado como título posesorio, analizando como acto jurídico y los efectos de este, junto a las demás pruebas presentadas para determinar su derecho a la posesión.

3. Respecto a la afectación de la economía procesal en su área medida por el tiempo, en razón a la inadecuada aplicación del artículo 911 del CCP que define al ocupante precario, este se evidencia en razón a que el 86% de las sentencias consideradas casos idénticos, no generan predictibilidad de juzgamiento, siendo apeladas en el 100%, conllevando al incremento del tiempo, considerando que el tiempo promedio entre la admisión de demanda y la sentencia de primera instancia es de 3 años a más, incrementándose en el tiempo hasta lograr el auto de apelación 1 a 2 años.

CAPITULO VI: RECOMENDACIONES

A partir de los resultados obtenidos en el trabajo de investigación, sujeto a discusión y determinados en las conclusiones, se plantea las siguientes recomendaciones:

1. Revisión por parte del Órgano Jurisdiccional, a fin de que se establezca criterios que diferencien una pesuda pretensión de posesión de una reivindicación, en el que, el propietario no poseedor (quien además puede disponer) acciona contra el poseedor no propietario (quien podría ser un ilegítimo, precario o usurpador).
2. El juez debería considerar para la valoración de su argumentación, el ofertorio de pruebas ofrecidos por las partes, en especial cuando se observa posibles irregularidades, es el caso que se demande posesión por incumplimiento de cláusula de contrato de compra venta, referida a la entrega del bien, celebrado con el demandante y que este último sea a su vez parte contractual con el poseedor factico.
3. Si bien los Plenos Casatorio civiles IV y IX, buscan cerrar vacíos dando mayor eficiencia al proceso de desalojo por ocupación precaria, también es cierto que deben ser aplicadas con prudencia a fin de no afectar los derechos y garantías procesales; siendo el caso en el que se valoró la validez de los documentos que fundamentaba la posesión sin una valoración integral de las pruebas presentadas.
4. Se considere por parte del juzgador la aplicación de la predictibilidad del juzgamiento en la emisión de sentencias, en aplicación a criterios establecidos en otras sentencias juzgadas, considerando para ellos ser casos idénticos, a fin de que estos fundamentos jurídicos se remitan en aplicación a la nueva sentencia en consideración a la economía procesal, el cual conllevaría a una disminución de los tiempos procesales y por ende disminuir la carga procesal en la segunda instancia.

Referencias Bibliográficas

- Varsi Rospigliosi, E. (2019). *Tratado de derechos reales, posesión y propiedad*. (Tomo 2). Lima: Fondo Editorial de la Universidad de Lima. https://repositorio.ulima.edu.pe/bitstream/handle/20.500.12724/10164/Varsi_derechos_reales_posesion_propiedad.pdf?sequence=4&isAllowed=y
- Poder Judicial del Perú (2021). *Línea jurisprudencial de la corte suprema de justicia de la república: condiciones copulativas y supuestos de la posesión precaria, Cuarto Pleno Casatorio Civil*. Centro de Investigaciones Judiciales, https://www.pj.gob.pe/wps/wcm/connect/cij/s_corte_suprema_utilitarios/as_home/as_cij/as_investigacion_publicacion/as_investigacion_proyectos/cs_ci_j_d_linea_jurisprudencial_jurisprudencia
- Coutere, E. (1958). *Fundamentos del Derecho Procesal Civil*. (3ra. Ed.). Buenos Aires: Roque Depalma Editor. <https://www.upg.mx/wp-content/uploads/2015/10/LIBRO-42-Fundamentos-de-Derecho-Procesal-Civil.pdf>
- Mejía Jara, C. M. (2017). La posesión en virtud de un título manifiestamente nulo ¿debe ser considerada como posesión precaria? *Lumen*, (13), 37-50. <https://doi.org/10.33539/lumen.2017.v13.570>
- Lama More, H.E. (2008). El título posesorio en el derecho civil peruano. *Revista oficial del Poder Judicial*, (3), 139-158. <https://doi.org/10.35292/ropj.v3i3>
- Mejorada, M. (2013). La posesión en el Código Civil Peruano. *Derecho & Sociedad*, (40), 251-256. <https://revistas.pucp.edu.pe/index.php/derechoysociedad/article/view/12805>
- Pacheco Herrera, J. R. (2013) *Análisis jurisprudencial sobre teorías de inscripción ficción e inscripción garantía durante la década del 2000. Tendencia y*

Proyecciones [Memoria de Licenciado, Universidad de Chile]. Repositorio Institucional - Universidad de Chile.

La Madrid Duran, G.M. (2020) *El derecho de uso - habitación extendido a los hijos es oponible al desalojo por ocupante precario – analizado EXP. 00527-2013-0-3001-JR-CI-01*. [Trabajo de título, Universidad Peruana de los Andes]. Repositorio Institucional - Universidad Peruana de los Andes.

Vásquez Monteza, W. (2018) *Análisis del expediente judicial civil N°14022-0-0100-J-CI-24-2003. Caso: desalojo por ocupante precario.24° juzgado civil-Poder Judicial Lima*. [Trabajo de título, Universidad San Andrés]. Repositorio Institucional - Universidad San Andrés.

Olivares Espada, J.C. (2019) *Desnaturalización del proceso de desalojo y su relación con el proceso de reivindicación en la Corte Superior de Justicia de Huaura-año 2018* [Trabajo de título, Universidad Nacional José Faustino Sanches Carrión]. Repositorio Institucional - Universidad Nacional José Faustino Sanches Carrión.

Larreategui Torres, L.A. (2020) *La conversión del contrato privado de anticresis en usufructo para legitimar la posesión del demandado en un proceso de desalojo por ocupación precaria* [Tesis de Magister, Universidad Nacional de Cajamarca]. Repositorio Institucional - Universidad Nacional de Cajamarca.

Araujo Zelada, H. (2019) *Naturaleza jurídica de la posesión precaria en el derecho Civil peruano*. [Tesis de Magister, Universidad Nacional Mayor de San Marcos]. Repositorio Institucional - Universidad Nacional Mayor de San Marcos.

Gracia León, A.A (2019) *El principio de celeridad y la afectación al principio de economía procesal en el proceso civil* [Tesis de Título, Universidad Nacional Pedro Ruiz Gallo]. Repositorio Institucional - Universidad Nacional Pedro Ruiz Gallo.

Anaya Porras, C.A. (2017) *La interpretación jurídica de posesión precaria y los procesos de prescripción adquisitiva de dominio* [Tesis de Título, Universidad Peruana de los Ángeles - Huancayo]. Repositorio Institucional - Universidad Nacional de Huancayo.

Chávez Guarniz, M. (2018) *Calidad de sentencias de primera y segunda Instancia sobre desalojo por ocupación Precaria - expediente N° 2010-0318-jmy-jx-01-c. Del distrito judicial de Yarinacocha – 2017* [Tesis de Título, Universidad Señor de Sipán - Chiclayo]. Repositorio Institucion

Lucaveche J.C y Rojas C.M. (2019) *Análisis jurisprudencial de los títulos que los tribunales superiores de justicia han reconocido al precarista (2005-2018)* [Tesis de Título, Universidad de Chile]. Repositorio Institucional - Universidad de Chile.

Varsi, E. (2018). Animus y corpus como elementos constitutivos. La posesión, el inicio y teorías. *Jurídica*, 4-5.

https://repositorio.ulima.edu.pe/bitstream/handle/20.500.12724/6152/Varsi_Rospigliosi_Enrique_juridica_687.pdf?sequence=1&isAllowed=y

Estudio Aníbal Torres. (28 de febrero 2022). *Posesión Precaria*. https://www.ettorresvasquez.com.pe/pocesion_precaria.html

Pasión por el Derecho (22 de febrero 2022). *Todo lo que debes saber sobre la posesión en el ordenamiento peruano*. Recuperado el 22 de febrero 2022 de <https://lpderecho.pe/todo-lo-que-debes-saber-sobre-la-posesion-en-el-ordenamiento-peruano-parte-i/#:~:text=La%20posesi%C3%B3n%20es%20el%20ejercicio,poderes%20inherentes%20a%20la%20propiedad.&text=La%20propiedad%20es%20el%20poder,los%20l%C3%ADmites%20de%20la%20ley>

Coca, S.J. (07 de febrero 2017). *Todo lo que debes saber sobre la posesión en el ordenamiento peruano*. Pasión por el derecho. Recuperado el 22 de febrero 2022 de <https://lpderecho.pe/todo-lo-que-debes-saber-sobre-la-posesion-en-el-ordenamiento-peruano-parte-i/>

Orrego, J.A. (2021). *La Posesión*.
<https://www.juanandresorrego.cl/apuntes/apuntes-civil-2/>

ANEXOS

CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE LIMA ESTE TERCER JUZGADO CIVIL DE SAN JUAN DE LURIGANCHO

EXPEDIENTE : 02235-2018-0-3207-JR-CI-03
MATERIA : DESALOJO
JUEZ : JAVIER JIMENEZ VIVAS
ESPECIALISTA : LUIS PARI CAHLIANA
DEMANDANTE : VIKY GARDENAS VEGA
DEMANDADO : CANTO GRANDE S.A.C.
LITIS CONSORTE : SUCESION MELQUIADES CORNEJO CORNEJO.
SUCESION ANTONIO CUTIPA QUISPE

Se declara **FUNDADA** la demanda, ya que la parte demandante ha acreditado tener derecho a poseer el bien (en su condición de propietaria), la parte demandada ha sido declarada rebelde, y los litisconsortes pasivo no han probado con documento de fecha cierta su derecho a poseer el bien. Así, ha quedado establecida la posesión precaria de la demandada y los litisconsortes.

SENTENCIA

Resolución N° Diecisiete

San Juan de Lurigancho, 23 de diciembre del año 2021.

Corresponde emitir sentencia en el proceso seguido por Viky Cárdenas Vega contra Canto Grande S.A.C. y los litisconsortes necesarios pasivos: Sucesión de Melquiades Comejo Comejo (conformada por Marcelina Comejo Comejo viuda de Comejo, Teodoro Luis Comejo Comejo y Rita Sara Comejo Comejo); y la Sucesión de Antonio Cutipa Quispe y Modesta Nina Mamani de Cutipa (conformada por Carmen Silvia Cutipa Nina, Néstor Freddy Cutipa Nina, Oswaldo Antonio Cutipa Nina y Félix Cutipa Nina), sobre desalojo por ocupante precario.

TRÁMITE DEL PROCESO:

1. **DEMANDA** (29 de mayo del 2018, páginas 18/23, subsanaciones 28 de junio del 2018, páginas 47/49).

PETITORIO:

La parte demandante solicita que se ordene a la parte demandada que desocupe y le restituya el inmueble de exclusiva propiedad del demandante, situado en el Lote 10 Manzana L Parcelación semi rústica Urbanización Canto Grande quinta etapa del distrito de San Juan de Lurigancho (esquina calle El Rosario N°449-475 y El Hábito N°610) inscrito en el asiento C00002 de la Partida Electrónica N°13903506 del Registro de Propiedad Inmueble de Lima y Callao.

FUNDAMENTOS:

- A. Señala el demandante que, adquirió la propiedad del inmueble ubicado en el Lote 10 de la Manzana L de la urbanización Canto Grande- parcelación seminrústica- quinta etapa del distrito de San Juan de Lurigancho mediante Escritura Pública de fecha 19 de abril del 2018, celebrado ante la Notaría Manuel Alipio Román Olivas con su anterior propietaria Canto Grande S.A.C.
- B. Afirma la parte demandante, en la cláusula quinta se pactó el plazo de entrega de la posesión del inmueble adquirido en propiedad, quedando establecido que se efectuaría a los 5

días naturales después de la firma de la escritura pública, pacto que no fue cumplida por la demandada.

C. Indica la demandante, vencido el plazo acordado en la escritura pública, la demandada no cumplió con la desocupación, por lo que procedió a invitar a conciliar conforme al acta de conciliación N°078-2018 de fecha 14 de mayo del 2018, celebrada ante el centro de conciliación Perea & Pasquel no habiendo asistido a la conciliación ordenada la parte demandada

Por Resolución número Tres de fecha 28 de diciembre de 2018 (página 58), se admitió la demanda por desalojo en la vía procedimental sumarísima.

2. CONTESTACIÓN DE LA DEMANDA.

Por Resolución número 14 de fecha 01 de septiembre de 2021, páginas 497/498 se declaró rebelde a Canto Grande S.A.C. luego de no contestar la demanda, pese a ser bien notificada.

Por Resolución N° 06 de fecha 17 de enero del 2019 (página 417), se admitió la incorporación al proceso como litis consortes necesarios pasivos de dos sucesiones:

La primera, es la Sucesión de Melquiades Comejo Comejo (conformada por Marcelina Comejo Comejo viuda de Comejo, Teodoro Luis Comejo Comejo y Rita Sara Comejo Comejo), la cual solicitó su ingreso al proceso mediante escrito de fecha 22 de octubre de 2018 (páginas 233/245).

La segunda, es la sucesión de Antonio Cutipa Quispe y Modesta Nina Mamani de Cutipa (conformada por Carmen Silvia Cutipa Nina, Néstor Freddy Cutipa Nina, Oswaldo Antonio Cutipa Nina y Félix Cutipa Nina), la cual peticionó su incorporación en el proceso a través del escrito de fecha 22 de octubre de 2018 (página 344/358).

Ambas sucesiones, han coincidido en señalar los siguientes FUNDAMENTOS:

A. No tienen la condición de ocupantes precarios, ya que vienen ejerciendo el derecho de propiedad, ya que el predio fue vendido por su anterior propietario Canto Grande S.R. Ltda. Mediante contrato de promesa de venta de fecha 09 de febrero de 1984 N°SE1-176 a favor de los causantes Antonio Cutipa Nina, Melquiades Comejo Comejo, Santiago Yana Medina y Justo Choque Velásquez.

B. Es así, con fecha 24 de junio de 1992 recibieron una carta notarial de la representante legal de Canto Grande S.R.Ltda, donde se les invitó en calidad de propietarios a que se apersonen a la empresa para la elaboración de los documentos pendientes para la inscripción del inmueble a favor de los compradores, así dicho acto se plasmó con la minuta de compra-venta celebrada entre la empresa Canto Grande S.R.Ltda, hoy Canto Grande S.A.C. y los causantes Alfredo Cutipa Quispe, Melquiades Comejo Comejo, el propietario Santiago Yana Medina y Justo Choque Velásquez; minuta de de fecha 20 de septiembre de 1992, por el precio de S/88,057.50 soles oro.

C. Indican que han tenido que entablar una serie de procesos judiciales con la finalidad de proteger la propiedad y posesión del inmueble, como es el caso de la denuncia penal N°1589-2018 por el delito de Estelionato ante la Fiscalía Mixta de San Juan de Lurigancho donde se ha formalizado denuncia penal ante el 47° Fiscalía Provincial; y/o caso N°453-2018; asimismo han interpuesto demanda de nulidad de acto jurídico respecto a la compra-venta que se encuentra tramitándose ante el Primer juzgado civil de San Juan de Lurigancho; con el número de expediente N°02990-2018-0-3207-JR-CI-03.

Por resolución número 15 de fecha 20 de septiembre de 2021 (páginas 508/509), se convocó para la Audiencia Única Virtual.

3. **AUDIENCIA ÚNICA VIRTUAL** (miércoles 13 de octubre de 2021, registrada en video y audio notificado a las partes y en constancia resumen de páginas 512/513).

3.1 Se fijaron como puntos controvertidos: 1. Determinar si la parte demandante tiene o no derecho a la restitución del inmueble ubicado en el Lote 10 de la Manzana L Parcelación semi rústica urbanización Canto Grande quinta etapa del distrito de San Juan de Lurigancho (esquina formada por la calle El Hábito y El Rosario) predio que corre inscrito en la Partida N°13903506 del Registro de Propiedad Inmueble de la SUNARP; y 2. Determinar si la parte demandada o los litis consortes necesarios pasivos ostentan o no título alguno que justifique su posesión sobre el inmueble antes referido y que éste no carezca de nulidad manifiesta.

3.2 Por Resolución N°17 se declaró saneado el proceso, por Resolución N°18 se calificaron los medios ofrecidos, admitiéndose y rechazándose algunos como las copias de la denuncia penal por el delito de Estelionato y las copias de la demanda del proceso de nulidad de acto jurídico que se tramita ante el Primer Juzgado Civil de San Juan de Lurigancho con el número de expediente N°02990-2018-0-3207-JR-CI-01.

3.4 Los abogados de las partes asistentes informaron oralmente. También se indicó que el expediente quedó listo para sentenciar.

Entonces, el proceso ha sido tramitado con la participación plena de todas las partes, las cuales han ejercido su derecho de defensa ampliamente, sin señalar oportunamente algún vicio de nulidad y, por lo mismo, convalidando en alguno que se pueda haber cometido (y que no habría afectado sus derechos). Así, se procede a emitir sentencia.

FUNDAMENTOS DE LA DECISIÓN:

PROBLEMÁTICA CENTRAL DEL CASO

1. Determinar si la parte demandante tiene o no derecho a la restitución del inmueble ubicado en el Lote 10 de la Manzana L de la parcelación semi rústica de la Urbanización Canto Grande del distrito de San Juan de Lurigancho- quinta etapa (esquina de la calle El Hábito y El Rosario) inmueble inscrito en la Partida N°13903506 del Registro de Propiedad Inmueble de la SUNARP. De manera complementaria, se debe determinar si la parte demandada o los Litis consortes necesarios pasivos tienen o no algún título que justifique su posesión sobre el inmueble antes referido (que le permita conservar dicha posesión) y que éste no carezca de nulidad manifiesta.

MARCO NORMATIVO Y JURISPRUDENCIAL

2. El Código Civil, señala en su artículo 923 que: *"La propiedad es el poder jurídico que permite usar, disfrutar, disponer y reivindicar un bien. Debe ejercerse en armonía con el interés social y dentro de los límites de la ley."* Es decir, entre las facultades que tiene el propietario de un bien, figura la de poseer el mismo, pues las cuatro facultades que menciona la norma citada comprometen el derecho de posesión. Esto es importante, pues dicho derecho es aquel materia de debate en un proceso de desalojo.

3. El Código Civil, regulando las clases de posesión y sus efectos, establece en su artículo 905 que: *“Es poseedor inmediato, el poseedor temporal en virtud de un título. Corresponde la posesión mediate a quien confirió el título.”* Más adelante, el artículo 911 del mismo Código indica que: *“La posesión precaria es la que se ejerce sin título alguno o cuando el que se tenía ha fenecido.”* La posesión precaria, entonces, es aquella que prescinde de una relación con el poseedor mediate; aquella posesión ejercida sin título vigente que la respalde, sea porque nunca se tuvo uno, porque ha sido declarado nulo, porque han cesado los efectos del título que se tenía, o porque tales efectos han sido superados por la calidad de cosa juzgada de algún puntal pronunciamiento judicial.

4. Sobre el tema, conforme al artículo 400 del Código Procesal Civil, la Corte Suprema de Justicia de la República celebró el Cuarto Pleno Casatorio Civil, 1 en el cual, interpretando el citado artículo 911 del Código Civil, establece en su fundamento N° 56 lo siguiente: *“En efecto, la no existencia de un título o el fenecimiento del que se tenía –con el cual justificaba su posesión el demandado– se puede establecer como consecuencia de la valoración de las pruebas presentadas, de dicha valoración es que surge en el juez la convicción de la no existencia del título o que el acto jurídico que lo originó contiene algún vicio que lo invalida, como es una nulidad manifiesta prevista por alguna de las causales del artículo 219 del Código Civil, o en todo caso, cuando siendo válido el negocio jurídico, éste ha dejado de surtir efectos por alguna causal de resolución o rescisión, pero sin que el Juez del desalojo se encuentre autorizado para declarar la invalidez, nulidad, ineficacia, etc., de dicho acto jurídico, (...).”*

5. Si consideramos que, conforme al numeral 1 del literal b del acápite VII del citado Pleno Casatorio Civil: *“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”;* la actividad probatoria de la parte demandante debe dirigirse a acreditar que la demandada se encuentra en dicha condición, y frente a ello, la actividad probatoria de la parte demandada debe apuntar a negar la misma. Es lo que corresponde al proceso de desalojo y a su tramitación en la vía procedimental sumarísima. Cualquier otra consideración nos colocaría ante otra pretensión y, de ser el caso, frente a otra vía procedimental.

6. De otro lado, el artículo 1351 del Código Civil señala que: *“El contrato es el acuerdo de dos o más partes para crear, regular, modificar o extinguir una relación jurídica patrimonial.”* De acuerdo a ello, las partes de un contrato disponen de este para adoptar cualquier tipo de acuerdo respecto de uno o más temas patrimoniales. Luego, el artículo 1354 del mismo Código dispone que: *“Las partes pueden determinar libremente el contenido del contrato, siempre que no sea contrario a norma legal de carácter imperativo.”* El dispositivo reafirma lo recién comentado, pero impone a esa libertad contractual un límite: las normas legales imperativas.

7. El Código Civil expresa en su artículo 1356 que: *“Las disposiciones de la ley sobre contratos son supletorias de la voluntad de las partes, salvo que sean imperativas.”* Aquí el legislador se refiere a tres elementos que concurren a formar la voluntad expresada por las partes en un contrato: norma legal no imperativa, voluntad negocial y norma legal imperativa, fijando una jerarquía entre estos, quedando la norma legal imperativa en el máximo nivel.

8. Más adelante, el artículo 1362° del mismo refiere que: *“Los contratos deben negociarse, celebrarse y ejecutarse según las reglas de la buena fe y común intención de las partes.”* Esta norma, regula el llamado *“iter contractual”*, según el cual los contratos deben sujetar todo su proceso de formación y cumplimiento a las reglas de la buena fe, que no son otras que las

posibilidades y límites que resultan del ordenamiento jurídico en su conjunto. No es esta última una norma a disposición de las partes, sino una que deben cumplir, una de tipo imperativo.

9. Conforme a lo anterior, la finalidad de un contrato será aquella que se ajuste dentro del ámbito de lo permitido por el ordenamiento jurídico, siempre que la voluntad negocial no sea contraria al principio de buena fe, que no es otra cosa que la voluntad permanente (durante la negociación, la celebración y hasta la ejecución del contrato) de sujetar un contrato a dicho principio, el cual tiene carácter imperativo, tanto como directriz y como criterio interpretativo.

10. Sin embargo, cuando los contratos no son verbales sino escritos, pueden estar contenidos en diversas clases de documentos. Una es la de **documento público**. Según el artículo 235° del Código Procesal Civil:

“Es documento público:

(...).

2. La escritura pública y demás documentos otorgados ante o por notario público, según la ley de la materia.

(...).

La copia del documento público tiene el mismo valor que el original, si está certificada por auxiliar jurisdiccional respectivo, notario público o fedatario, según corresponda.”

11. Otra clase es el **documento privado**, el cual, de acuerdo al artículo 236° del Código Procesal Civil: “Es el que no tiene las características del documento público. La legalización o certificación de un documento privado no lo convierten en público.”

12. La regulación de los documentos privados continúa en el artículo 245° del Código Procesal Civil, según el cual:

“Un documento privado adquiere fecha cierta y produce eficacia jurídica como tal en el proceso desde:

(...).

3. La presentación del documento ante notario público, para que certifique la fecha o legalice las firmas.

(...).

Excepcionalmente, el Juez puede considerar como fecha cierta la que haya sido determinada por medios técnicos que le produzcan convicción.”

13. Como vemos, entre otros temas abordados por los dispositivos recién citados, los documentos públicos valen sólo cuando son presentados en original, salvo cuando sus copias simples sean certificada por auxiliar jurisdiccional, notario público o fedatario, casos en los cuales estas alcanzan el mismo valor que el original.

14. En cuando a los documentos privados, siempre continúan siendo tales, pues su legalización o certificación no les otorga carácter público; pero adquieren fecha cierta, entre otros supuestos, cuando un notario público certifica la fecha o legaliza las firmas del documento privado. La regulación de los documentos privados no le otorga fecha cierta a las copias simples presentadas ante notario público.

15. Sin perjuicio de las normas y criterios jurisprudenciales citados, el juez deberá resolver la controversia llegando a una certeza a partir de la valoración razonada y conjunta de los medios

probatorios incorporados al proceso (artículos 188 y 197 del Código Procesal Civil), luego que hayan sido ofrecidos por las partes oportunamente en sus actos postulatorios (artículo 189 del mismo cuerpo legal); cumpliendo con su carga probatoria (artículo 196 del mismo Código); no debiendo el Juez reemplazar a las partes en dicha carga (artículo 194 de dicho Código). Si el demandante no acredita su pretensión, la demanda será declarada infundada (artículo 200 del mismo cuerpo legal). Todo lo anterior, deberá respetar el principio de congruencia procesal.

HECHOS PRESENTADOS EN EL PROCESO

16. La parte demandante, se presenta en calidad de propietario del predio ubicado en el Lote 10 de la Manzana L parcelación semi rústica de la Urbanización Canto Grande- quinta etapa del distrito de San Juan de Lurigancho (esquina formada por la calle El Hábito N°810 y Jr. Rosario N°449-475) inscrito en la Partida Electrónica N°13903506 del Registro de Propiedad Inmueble de Lima y Callao. Afirma que adquirió la propiedad mediante escritura pública de compra-venta de fecha 19 de abril del año 2018 ante el notario Manuel Román Olivas, por el precio de cien mil dólares americanos, inscrito registralmente con fecha 09 de mayo del año 2018.

17. Frente a ello, los litis consortes necesarios pasivos afirman no tener la condición de ocupante precario, pues ostenta la posesión legítima del predio gracias al contrato de promesa recíproca de compra-venta de fecha 08-02-1964 (páginas 106/108) y a la minuta de compra-venta de fecha 20 de septiembre de 1992 (páginas 122/125).

VALORACIÓN DEL JUZGADO.

18. La demandante indica tener derecho a poseer la bien inmueble materia del proceso en calidad de propietaria. Señala acreditar tal situación con la copia literal de dominio de la Partida Electrónica 13903506 del registro de propiedad inmueble de Lima y Callao donde en el rubro títulos de dominio C00002 se encuentra la inscripción de la compra-venta a favor de Noé Cárdenas Vega, Vicky Cárdenas Vega y Williams Neftalí Cárdenas Vega quienes han adquirido el dominio del inmueble en mérito a la compra-venta celebrada con Canto Grande S.R.LTDA por el precio de cien mil dólares americanos (página 7).

19. También presenta la copia certificada notarial de la Escritura Pública sobre Contrato de Compra Venta de inmueble otorgada a su favor por Canto Grande S.A.C del inmueble constituido por el lote 10 de la manzana L de la Urbanización Canto Grande- quinta etapa del distrito de San Juan de Lurigancho (página 8-9).

20. Frente a ello, los litisconsortes necesarios pasivos (aquellos que conforman la sucesión de Melquiades Comejo Comejo, y aquellos que integran la sucesión de Antonio Cutipa Quispe y Modesta Nina Mamani de Cutipa), señalan tener derecho a poseer dicho bien inmueble en su calidad de propietarios. Indican probar tal situación con la copia del Contrato de Promesa Recíproca de Compra-venta de fecha 08 de febrero de 1964 celebrado por Ciudad Satélite Canto Grande S.A con Justo Choque Velásquez, Santiago Yana Medina, Antonio Cutipa Quispe y Melquiades Comejo Comejo y la minuta de compra-venta de fecha 20 de septiembre de 1992; respecto del inmueble constituido por el Lote 10 (diez) Manzana L con un área de 1,174.10 metros cuadrados, por el precio de S/88,057.50 soles oro (página 377/378).

21. Como se puede apreciar, la parte demandante de manera expresa y a través de los distintos medios probatorios que han ofrecido, ha afirmado su respectiva calidad de propietaria

del bien materia del proceso, a partir de lo cual refiere tener también el derecho a poseer dicho bien. Ello conforme a lo corroborado con la inscripción registral de la escritura pública de compra-venta de fecha 19 de abril de 2018, con inscripción registral de fecha 09 de mayo de 2018, la cual que no ha sido materia de tacha o nulidad o falsedad, consecuentemente surte todos sus efectos legales mientras judicialmente no sea declarada su invalidez.

22. Por otra parte, los litisconsortes necesario pasivo señalan tener derecho a poseer el bien materia del proceso con el documento recaído en la copia simple del contrato de promesa recíproca de compra-venta de fecha 08 de febrero de 1964 y la minuta de compra-venta de fecha 20 de septiembre de 1992. Por tal motivo, corresponde evaluar dicho documento (páginas 106/108). Su lectura, muestra que se trata de una copia simple y una copia legalizada, es decir, de documentos privados (páginas 122-125).

23. Al respecto, debemos recordar que, conforme a la regulación de los documentos privados contenida en el artículo 245 del Código Procesal Civil, antes citado. Entonces, sobre el primer documento citado, se reitera su carácter de copia simple sin fecha cierta. En cuanto al segundo, el documento presentado tampoco tiene fecha cierta, pues la certificación notarial no le otorga tal calidad a las copias simples presentadas; caso distinto sería si se tratase de la legalización de firmas.

24. Todo lo anterior, permite advertir que los litisconsortes no han probado tener un derecho para poseer el bien materia del proceso. Lo contrario ocurre con la parte demandante, la cual sí ha probado tener derecho a poseer el mismo bien inmueble.

CONSIDERACIONES FINALES

25. Conforme a los fundamentos anteriores y emitiendo pronunciamiento sobre los puntos controvertidos fijados: 1. Se determina que la parte demandante tiene derecho a la restitución del inmueble constituido por el Lote N°10 de la Manzana L parcelación semi rústica urbanización Canto Grande –quinta etapa del distrito de San Juan de Lurigancho (esquina formada por la Calle El Hábito N°810 y El Rosario N°449-475); predio que corre inscrito en la Partida N°13903506 del Registro de Propiedad Inmueble de la SUNARP; y 2. Se determina que la parte demandada y litisconsortes necesarios pasivos de la sucesión de Melquiades Comejo Comejo (conformada por Marcelina, Teodoro Luis y Rita Sara Comejo Comejo) y de la sucesión de Antonio Cutipa Quispe y Modesta Nina Mamani de Cutipa (integrada por Carmen Silvia, Néstor Freddy, Oswaldo Antonio y Félix Cutipa Nina) no tienen título que justifique su posesión sobre el inmueble antes referido, dentro de lo sustentado por las partes y de los fundamentos expuestos en esta sentencia.

26. En cuanto al pago de las costas y costos, según el artículo 412° del Código Procesal Civil, corresponde a la parte vencida, en este caso la parte demandada.

DECISIÓN FINAL:

Por tales razones, dentro del marco de las normas sustanciales y procesales invocadas, y no enervando las conclusiones los demás medios probatorios actuados y no citados expresamente, conforme al artículo 197 del Código Procesal Civil, el señor juez del Tercer Juzgado Civil de San Juan de Lurigancho, **BESUELVE:** Declarar **FUNDADA** la demanda de fecha 29 de mayo del 2018, páginas 18/23, subsanada en las páginas 48-49 interpuesta por Viky Cárdenas Vega contra Canto Grande S.A.C y litisconsortes necesarios pasivos de la Sucesión de Melquiades

Conejo Conejo (conformada por Marcelina Conejo Conejo viuda de Conejo, Teodoro Luis Conejo Conejo y Rita Sara Conejo Conejo); y la Sucesión de Antonio Cutipa Quispe y Modesta Nina Mamani de Cutipa (conformada por Carmen Silvia Cutipa Nina, Néstor Freddy Cutipa Nina, Oswaldo Antonio Cutipa Nina y Félix Cutipa Nina), sobre desalojo por ocupante precario. En consecuencia:

1. Se dispone que el demandado y litisconsortes necesario pasivos miembros de la Sucesión de Melquiades Conejo Conejo (conformada por Marcelina Conejo Conejo viuda de Conejo, Teodoro Luis Conejo Conejo y Rita Sara Conejo Conejo), y de la Sucesión de Antonio Cutipa Quispe y Modesta Nina Mamani de Cutipa (conformada por Carmen Silvia Cutipa Nina, Néstor Freddy Cutipa Nina, Oswaldo Antonio Cutipa Nina y Félix Cutipa Nina), cumplan con restituir a la demandante Viky Cárdenas Vega el inmueble constituido por el Lote N°10 de la Manzana L parcelación semi rústica de la urbanización Canto Grande-quinta etapa, distrito de San Juan de Luigancho (esquina Calle El Hábito N°810 y Jirón Rosario N°449-475) inscrito en la Partida Electrónica N°13903506 de la SUNARP.
2. Se declara concluido el proceso con pronunciamiento sobre el fondo, consentida o ejecutoriada que sea esta sentencia.
3. Con costos y costas.
4. Notifíquese a todas las partes esta sentencia.

CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE LIMA ESTE
TERCER JUZGADO CIVIL DE SAN JUAN DE LURIGANCHO

EXPEDIENTE : 2236-2018-0-3207-JR-CI-03
MATERIA : **DESALOJO**
JUEZ : JAVIER JIMENEZ VIVAS
ESPECIALISTA : ROSA POMACHAGUA DAVILA
DEMANDANTE : POLICARPIO ALFONSO CARDENAS GONZALES
DEMANDADO : CANTO GRANDE S.A.C.

SENTENCIA

Resolución Número Quince

San Juan de Lurigancho, Quince de enero del dos mil veinte.

VISTOS:Viene para sentenciar, el proceso seguido porPolicarpio Alfonso Cárdenas Gonzales contraCanto Grande S.A.C., y otrosobre desalojo por ocupante precario.

PARTE EXPOSITIVA:

- 1. DEMANDA** (29 de mayo del 2018, páginas 17/22, subsanado el 28 de junio del 2018, paginas 26/27)

PETTITORIO:

El demandante Policarpio Alfonso Cárdenas Gonzales solicita que se ordene al demandado Canto Grande S.A.C., le restituyan, la posesión del bien inmueble ubicado en el Lote: 12, de la Manzana "L", Urbanización Canto Grande, Unidad 12 – Quinta Etapa del distrito de San Juan de Lurigancho, provincia y departamento de Lima; inscrito en la Partida N° 13903507 del Registro de Propiedad Inmueble de la SUNARP (con nomenclatura Municipal Calle El Habito N° 842).

FUNDAMENTOS:

a) Señala el recurrente que, en merito a la escritura pública de fecha 19 de abril del 2018, e inscrita en el asiento C00002 de la copia literal de la Partida N° 13903507 del Registro Predial de los Registros Públicos de Lima, del bien inmueble ubicado enel Lote: 12, de la Manzana "L", Urbanización Canto Grande, Unidad 12 – Quinta Etapa, con nomenclatura Municipal Calle El Habito N° 842del distrito de San Juan de Lurigancho, provincia y departamento de Lima, acreditaría ser el propietario del bien inmueble antes mencionado.

b) Precisa que, en la escritura pública antes mencionada, más exacto en la quinta clausula se estableció que al quinto día de firmada dicha escritura se realizara la entrega del bien inmueble objeto del proceso, hecho al cual dicha parte no cumpliócon lo establecido. Refiere que, mediante procedimiento conciliatorio, se invitó al demandado a conciliar a fin de que se restituya y desocupe el referido bien, sin embargo, dicha parte no asistió a las audiencias convocadas, demostrando así el demandado desinterés en buscar una solución directa a la controversia planteada; motivo por el cual se ve en la necesidad de iniciar el presente proceso

en defensa de su derecho de propiedad.

Por resolución Número Unode fecha 03 de setiembre del 2018 (página 28), se admitió la demanda por desalojo en la vía procedimental sumarísima.

Por Resolución N° Siete de fecha 21 de junio del 2019 (paginas 115/116), se resolvió integrar a la relación procesal como litisconsorte necesario pasivo a la Sucesión de Miguel Montañez Luna. Asimismo, se declaró rebelde a la codemandada Canto Grande S.A.C.

2. CONTESTACIÓN DE LA DEMANDA (13 de junio del 2019, páginas 137/154)

La sucesión de Miguel Montañez Luna, integrada por Sara Rivera Ramos de Montañez, Miguel Ángel Montañez Rivera, Rubén Macedonio Montañez Rivera, y Lourdes Fabiana Montañez Rivera, contestan la demanda en base a los siguientes FUNDAMENTOS:

a) Señalan que la pretensión solicitada por el demandante, debe declararse improcedente, porque refieren que ostentan la posesión del bien inmueble en mérito al documento de promesa de compraventa celebrada con la demandada el 02 de junio de 1963, el cual, refieren que concluyo con el pago íntegro del bien ubicado en el Lote 12, Manzana L, Parcelación Semi Rustica, Urbanización Canto Grande, Quinta Etapa San Juan de Lurigancho. Manifiestan que, dicha compraventa surtió sus efectos jurídicos al haberse efectuado con todos sus elementos y requisitos esenciales de un contrato.

b) Indican que el demandante es un seudo propietario del bien, ya que refieren que lo habría adquirido como producto de un acto simulado y de mala fe, en colusión con el demandado, el cual fue realizado a espaldas de los recurrentes, por otra parte, señalan que, en la conciliación extrajudicial el demandante no ha emplazado a los terceros ocupantes, mucho menos no se ha notificado al bien inmueble materia de la presente causa. Por último, reiteran que no son ocupantes precarios ya que refieren contar con un título legal, el cual le otorgo en su momento el demandado, motivos por los cuales señala que se debe desestimar la demanda de desalojo.

Mediante Resolución Número Siete de fecha 21 de junio del 2018, se tuvo por contestada la demanda por parte de los litisconsortes (página 155).

3. AUDIENCIA ÚNICA (se llevó a cabo mediante Acta de fecha 19 de setiembre del 2019, páginas 47/49).

3.1 Se resolvió las excepciones planteadas por los litisconsortes, y acto seguido se declaró saneado el proceso (Resolución N° 11).

3.2 Se fijaron como puntos controvertidos: **1.-**Determinar si la parte demandante tiene o no derecho a la restitución del inmueble ubicado en el Lote: 12, Manzana“L”, Parcelación Semi Rustica. Canto Grande, Unidad 12, Quinta Etapa del distrito de San Juan de Lurigancho, provincia y departamento de Lima; inscrito en la Partida N° 13903507 del Registro de Propiedad Inmueble de la SUNARP; **2.-** Determinar si la parte demandada y/o litisconsortes necesarios pasivos ostentan o no título alguno que justifique su posesión sobre el inmueble antes referido y que éste no carezca de nulidad manifiesta.

3.2 Se calificaron y admitieron los medios ofrecidos por las partes. Respecto a las de tipo

en defensa de su derecho de propiedad.

Por resolución Número Unode fecha 03 de setiembre del 2018 (página 28), se admitió la demanda por desalojo en la vía procedimental sumarísima.

Por Resolución N° Siete de fecha 21 de junio del 2019 (paginas 115/116), se resolvió integrar a la relación procesal como litisconsorte necesario pasivo a la Sucesión de Miguel Montañez Luna. Asimismo, se declaró rebelde a la codemandada Canto Grande S.A.C.

2. CONTESTACIÓN DE LA DEMANDA (13 de junio del 2019, páginas 137/154)

La sucesión de Miguel Montañez Luna, integrada por Sara Rivera Ramos de Montañez, Miguel Ángel Montañez Rivera, Rubén Macedonio Montañez Rivera, y Lourdes Fabiana Montañez Rivera, contestan la demanda en base a los siguientes FUNDAMENTOS:

a) Señalan que la pretensión solicitada por el demandante, debe declararse improcedente, porque refieren que ostentan la posesión del bien inmueble en mérito al documento de promesa de compraventa celebrada con la demandada el 02 de junio de 1963, el cual, refieren que concluyo con el pago íntegro del bien ubicado en el Lote 12, Manzana L, Parcelación Semi Rustica, Urbanización Canto Grande, Quinta Etapa San Juan de Lurigancho. Manifiestan que, dicha compraventa surtió sus efectos jurídicos al haberse efectuado con todos sus elementos y requisitos esenciales de un contrato.

b) Indican que el demandante es un seudo propietario del bien, ya que refieren que lo habría adquirido como producto de un acto simulado y de mala fe, en colusión con el demandado, el cual fue realizado a espaldas de los recurrentes, por otra parte, señalan que, en la conciliación extrajudicial el demandante no ha emplazado a los terceros ocupantes, mucho menos no se ha notificado al bien inmueble materia de la presente causa. Por último, reiteran que no son ocupantes precarios ya que refieren contar con un título legal, el cual le otorgo en su momento el demandado, motivos por los cuales señala que se debe desestimar la demanda de desalojo.

Mediante Resolución Número Siete de fecha 21 de junio del 2018, se tuvo por contestada la demanda por parte de los litisconsortes (página 155).

3. AUDIENCIA ÚNICA (se llevó a cabo mediante Acta de fecha 19 de setiembre del 2019, páginas 47/49).

3.1 Se resolvió las excepciones planteadas por los litisconsortes, y acto seguido se declaró saneado el proceso (Resolución N° 11).

3.2 Se fijaron como puntos controvertidos: **1.-**Determinar si la parte demandante tiene o no derecho a la restitución del inmueble ubicado en el Lote: 12, Manzana“L”, Parcelación Semi Rustica. Canto Grande, Unidad 12, Quinta Etapa del distrito de San Juan de Lurigancho, provincia y departamento de Lima; inscrito en la Partida N° 13903507 del Registro de Propiedad Inmueble de la SUNARP; **2.-** Determinar si la parte demandada y/o litisconsortes necesarios pasivos ostentan o no título alguno que justifique su posesión sobre el inmueble antes referido y que éste no carezca de nulidad manifiesta.

3.2 Se calificaron y admitieron los medios ofrecidos por las partes. Respecto a las de tipo

MARCO NORMATIVO Y JURISPRUDENCIAL

5. El Código Civil, señala en su artículo 923 que: *“La propiedad es el poder jurídico que permite usar, disfrutar, disponer y reivindicar un bien. Debe ejercerse en armonía con el interés social y dentro de los límites de la ley.”* Es decir, entre las facultades que tiene el propietario de un bien, figura la de poseer el mismo, pues las cuatro facultades que menciona la norma citada comprometen el derecho de posesión. Esto es importante, pues dicho derecho es aquel materia de debate es un proceso de desalojo.

6. El Código Civil, regulando las clases de posesión y sus efectos, establece en su artículo 905 que: *“Es poseedor inmediato, el poseedor temporal en virtud de un título. Corresponde la posesión mediata a quien confirió el título.”* Más adelante, el artículo 911 del mismo Código indica que: *“La posesión precaria es la que se ejerce sin título alguno o cuando el que se tenía ha fenecido.”* La posesión precaria, entonces, es aquella que prescinde de una relación con el poseedor mediato, pues es ejercida sin título vigente, sea porque nunca se tuvo uno, o porque han cesado los efectos del título que se tenía. En el mismo sentido, quien demuestre tener un título posesorio no debe ser considerado poseedor precario.

7. Sobre el tema, conforme al artículo 400 del Código Procesal Civil, la Corte Suprema de Justicia de la República celebró el Cuarto Pleno Casatorio Civil, 1 en el cual, interpretando el citado artículo 911 del Código Civil, establece en su fundamento N° 56 lo siguiente: *“En efecto, la no existencia de un título o el fenecimiento del que se tenía –con el cual justificaba su posesión el demandado- se puede establecer como consecuencia de la valoración de las pruebas presentadas, de dicha valoración es que surge en el juez la convicción de la no existencia del título o que el acto jurídico que lo originó contiene algún vicio que lo invalida, como es una nulidad manifiesta prevista por alguna de las causales del artículo 219 del Código Civil, o en todo caso, cuando siendo válido el negocio jurídico, éste ha dejado de surtir efectos por alguna causal de resolución o rescisión, pero sin que el Juez del desalojo se encuentre autorizado para declarar la invalidez, nulidad, ineficacia, etc., de dicho acto jurídico, (...).”¹*

8. Si consideramos que, conforme al numeral 1 del literal b del acápite VII del citado Pleno Casatorio Civil: *“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”*; la actividad probatoria de la parte demandante debe dirigirse a acreditar que la demandada se encuentra en dicha condición, y frente a ello, la actividad probatoria de la parte demandada debe apuntar a negar la misma. Es lo que corresponde al proceso de desalojo y a su tramitación en la vía procedimental sumarísima. Cualquier otra consideración nos colocaría ante otra pretensión y, de ser el caso, frente a otra vía procedimental.

9. Sin embargo, el mismo Cuarto Pleno Casatorio, contempla en su acápite “c.3) Supuestos de posesión precaria” que:

¹Sentencia del Pleno Casatorio del Cuarto Pleno Casatorio Civil dictada con fecha 13 de agosto del 2012, en la Casación N° 2195-2011-Ucayali.

“63. Teniendo en cuenta lo dicho, siempre a título de números clausus, a continuación se plantea un conjunto de casos, que se han evidenciado como los más recurrentes en los procesos de desalojo que se tramitan (...), y que configurarían supuestos de ocupación precaria: (...).

64. En todos los casos anteriormente descritos, el Juez del proceso no podrá expedir una sentencia inhibitoria, sino, por el contrario, deberá de pronunciarse sobre el fondo de la materia controvertida, en el sentido que corresponda, conforme a los hechos y a la valoración de las pruebas aportadas.”

10. Más adelante, el Pleno Casatorio indica entre sus Conclusiones, lo siguiente: *“3. Este Pleno Casatorio considera necesario que la correcta interpretación del artículo 911 del Código Civil (...) debe hacerse en el sentido que se ha dejado sentado en los numerales precedentes. Reiterándose que los mismos no son números clausulus, sino que se han establecido en atención a los casos recurrentes que se presentan en la judicatura y que han suscitado mayores discrepancias en los diferentes niveles judiciales.”*

11. Estando a lo anterior, los supuestos de posesión precaria más recurrentes en la práctica judicial, mencionados en el numeral 63 de la Sentencia y recogidos luego como doctrina jurisprudencial vinculante en el fallo (exactamente, en el numeral 5 del literal b del numeral VII de la Sentencia), fueron considerados en el mismo pronunciamiento casatorio de diferente manera: en primer momento como número cerrado y luego como número abierto. Ello, deja al criterio y a la fundamentación del futuro intérprete la determinación del carácter del listado de supuestos de posesión precaria (determinar si el listado no permitía considerar supuestos distintos a los presentes en el listado o sí permitía hacerlo).

12. Tal interpretación ha sido realizada con posterioridad. Con fecha 05 de setiembre del 2016, la Sala Civil Transitoria de la Corte Suprema resolvió la Casación 3356-2015 Cusco, explica el caso bajo decisión en su fundamentos séptimo y octavo lo siguiente:

SÉPTIMO: *Así en el presente caso, (...) la Sala Superior ha declarado la improcedencia de la pretensión de desalojo planteada (...) al entender que ambas partes ostentaban títulos de propiedad sobre el inmueble (...), los cuales consisten en el documento privado de compraventa de fojas seis para el caso del demandante, y la sucesión hereditaria de (...). Sin embargo, dicha motivación no resulta compatible con lo resuelto en el Cuarto Pleno Casatorio en materia civil celebrado por las Salas Civiles Permanente y Transitoria de la Corte Suprema de Justicia de la República (...), en el cual, a fin de evitar los pronunciamientos inhibitorios, se ha dado al artículo 911 del Código Civil un contenido que prioriza la efectividad de la tutela jurisdiccional. (...). Es en ese sentido que se ha establecido como doctrina jurisprudencial vinculante que en los casos descritos por la Corte Suprema en dicha oportunidad, el juez del proceso no podrá emitir una sentencia inhibitoria sino que deberá pronunciarse sobre el fondo de la materia controvertida, en el sentido que corresponda, conforme a los hechos y a la valoración de las pruebas aportadas, sin pronunciarse sobre la validez de los actos jurídicos.*

OCTAVO: *Siendo ello así, la motivación desarrollada por el Ad quem no resulta suficiente al no haberse pronunciado sobre el fondo del asunto como se ha dispuesto*

*para el caso de las pretensiones de Desalojo por Ocupación Precaria, con lo que se ha afectado a su vez el derecho a la tutela jurisdiccional efectiva del demandante, (...).*²

13. Como se puede ver, pese a que el caso descrito en dicha Sentencia Casatoria fue uno en el cual las partes se oponían documentos que les otorgarían el derecho de propiedad sobre el bien materia del proceso, es decir, uno no considerado entre los supuestos para los cuales el Cuarto Pleno Casatorio en prohíbe la emisión de sentencias inhibitorias, la Sala Civil Transitoria también considera que el fallo inhibitorio de la Sala Superior afectó el derecho a la tutela judicial en dicho caso y es contrario a la doctrina jurisprudencial vinculante. Es decir, al resolver la Casación 3356-2015 Cusco, dicha Sala Suprema se ha inclinado a favor del número abierto de tales supuestos, consignado como aclaración en la Conclusión N° 3 del Pleno Casatorio, considerando dentro de dicho número abierto al caso de oposición de documentos constitutivos del derecho de propiedad.

14. De otro lado, el Código Civil ha recogido tres principios generales de interpretación del acto jurídico. Su artículo 168 señala que: *“El acto jurídico debe ser interpretado de acuerdo con lo que se haya expresado en él y según el principio de buena fe”*. Su artículo 169 indica que: *“Las cláusulas de los actos jurídicos se interpretan las unas por medio de las otras, atribuyéndose a las dudosas el sentido que resulte del conjunto de todas”*. Finalmente, su artículo 170 refiere que: *“Las expresiones que tengan varios sentidos deben entenderse en el más adecuado a la naturaleza y al objeto del acto”*.

15. Continuando con el tema interpretativo y en estricta materia contractual, el artículo 1362 del Código Civil establece que: *“Los contratos deben negociarse, celebrarse y ejecutarse según las reglas de la buena fe y común intención de las partes”*. El dispositivo citado contiene el llamado *“iter contractual”*, o conjunto de etapas sucesivas por las que discurre la formación, existencia y/o los efectos de un contrato. Concretamente, la etapa de la negociación es una de carácter precontractual, donde se preparan y ordenan los elementos que concurrirán en el futuro contrato. La etapa de la celebración es aquella de la formación del contrato propiamente dicho, sobre la base de lo tratado en la negociación. Finalmente, la etapa de la ejecución es aquella en la cual se materializa lo pactado mediante el cumplimiento de las prestaciones de las partes, tiene como premisa al contrato celebrado.

16. De manera más específica, en cuanto a los contratos preparatorios, el Código Civil señala en su artículo 1414 que: *“Por compromiso de contratar las partes se obligan a celebrar en el futuro un contrato definitivo”*. Seguidamente, el artículo 1415 indica que: *“El compromiso de contratar debe contener, por lo menos, los elementos esenciales del contrato definitivo”*. Entonces, los contratos preparatorios son una manifestación de la etapa de negociación plasmada en la etapa de celebración, referida esta sólo a los elementos esenciales del contrato definitivo, todavía futuro. Los contratos preparatorios no se relacionan con la etapa de ejecución contractual.

17. Sin perjuicio de las normas y criterios jurisprudenciales citados, el Juez deberá resolver la controversia llegando a una certeza a partir de la valoración razonada y conjunta de los

² Proceso seguido por Miguel Rodolfo Farfán Carazas contra Sandra Ivonne Cárdenas Miranda, sobre Desalojo por ocupación precaria (https://www.pj.gob.pe/wps/wcm/connect/2f2d3b80440a9a019dfbf8857548753/Resolucion_3356-2015.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=2f2d3b80440a9a019dfbf8857548753).

medios probatorios incorporados al proceso, conforme a los artículos 188 y 197 del Código Procesal Civil; medios probatorios que hayan sido ofrecidos por las partes oportunamente en sus actos postulatorios (demanda y contestación), de acuerdo al artículo 189 del mismo cuerpo legal; en cumplimiento de la carga probatoria asignada a las partes por el artículo 196 del mismo Código; debiendo el Juez ser cuidadoso en no reemplazar a las partes en dicha carga, conforme al artículo 194 del Código Procesal en mención³. Si el demandante no acredita su pretensión dentro de lo previsto en los dispositivos antes referidos, su demanda será declarada infundada de acuerdo al artículo 200 del mismo cuerpo legal. Siempre dentro del marco del principio de congruencia procesal.

HECHOS PRESENTADOS EN EL PROCESO

18. El demandante, se presenta en calidad de propietario del predio ubicado en el Lote: 12, Manzana "L", Parcelación Semi Rustica, Canto Grande, Unidad 12, Quinta Etapa del distrito de San Juan de Lurigancho, provincia y departamento de Lima; del distrito de San Juan de Lurigancho, provincia y departamento de Lima; Para acreditar ello, adjunta: copia literal de la partida registral N° 13903507, asiento C00002 del Registro de Propiedad Inmueble de la SUNARP (página 06); la copia legalizada del mérito de la escritura pública de fecha 19 de abril del 2018 (paginas 17/18) celebrada ante la Notaria Manuel Román Olivas, compraventa del inmueble a favor del demandante; y el mérito de los planos de ubicación y tomas fotográficas del bien inmueble objeto del presente proceso (paginas 13/14).

19. Frente a ello, los litisconsortes necesarios pasivos se presentan señalando tener legitimidad para poseer el bien materia del presente proceso, para ello presentan los siguientes documentos, la copia legalizada del documento denominado promesa de compraventa de fecha 02 de junio de 1963 celebrada por el causante Miguel Montañez Luna (paginas 73/77); copia legalizada de las letras de cambio por la compraventa realizada y antes mencionada (paginas 78/118); copias legalizadas de las constancias de pago por impuesto predial y arbitrios del bien materia del proceso (paginas 119/127), y las copias legalizadas de pagos de servicios de agua potable y servicio eléctrico (paginas 128/131).

VALORACIÓN DEL JUZGADO

20. La parte demandante refiere ser propietaria del predio materia del presente proceso; situación que se acredita con la copia literal de la partida registral N° 13903507 del Registro de Propiedad Inmueble de la SUNARP (páginas 03/06), en la cual aparece inscrita su titularidad según asiento C00002 de página 6 respecto del bien inmueble ubicado en el Lote: 12, Manzana "L", Urb. Canto Grande, Unidad 12, Quinta Etapa del distrito de San Juan de Lurigancho, provincia y departamento de Lima;teniendo la parte demandante derecho de propiedad respecto del mencionado inmueble, también tiene derecho a poseer el mismo.

21. Continuando, toca ahora resolver sobre los puntos controvertidos propuestos y sobre el tema de la posesión, en este sentido, en el escrito de demanda (páginas 17/22) la parte demandante señala que con el demandado Canto Grande S.A.C., suscribió una escritura pública con fecha 19 de abril del 2018 (paginas 17/18), el cual posteriormente fue inscrito y

³Sentido de la norma resultante de la modificación introducida por el artículo 2 de la Ley N° 30293, publicada el 28 diciembre 2014, que entró en vigencia a los treinta días hábiles de su publicación.

registrado en el asiento C00002 de la partida registral N° 13903507 del Registro de Propiedad Inmueble de la SUNARP (páginas 06), en la cual aparece inscrita su titularidad como propietario del bien. Por otra parte, en la cláusula quinta de la escritura pública antes mencionada, se estableció que la entrega del bien inmueble objeto del presente proceso se realizaría al quinto día de suscribirse dicha minuta, pacto que no habría cumplido la demandada, motivo por el cual se planteó la demanda de desalojo.

22. Frente a ello, los litisconsortes necesarios pasivos señalan tener legitimidad para poseer el bien inmueble materia del presente proceso, en mérito a que con el demandado Canto Grande S.A.C. suscribieron el documento denominado "a promesa de compraventa de fecha 02 de junio de 1963 (paginas73/77), presento también, copia legalizada de las letras de cambio por la compraventa realizada (paginas 78/118); copias legalizadas de las constancias de pago por impuesto predial y arbitrios del bien materia del proceso (paginas 119/127) y las copias legalizadas de pagos de servicios de agua potable y servicio eléctrico (paginas 128/131).

23. Los documentos antes mencionados presentados por la parte demandante y, lo manifestado por los litisconsortes necesarios pasivos permiten realizar algunas puntualizaciones: **Primero**, las partes del presente proceso están de acuerdo en que los litisconsortes se encuentran en posesión del bien, siendo dicha condición acreditada mediante las declaraciones juradas de autoavaluo a nombre de Miguel Montañez Luna (causante de la sucesión litisconsorte), comprobantes de pago de los años 1985 y 2018 (copias certificadas notariales de páginas 119/127) y recibos de pago por servicios públicos de agua y electricidad a nombre de la misma persona de los años 1987, 1993 y 2019 (copias certificadas notariales de páginas 131); documentos que la parte demandante no ha cuestionado. **Segundo**, el medio probatorio que sostiene la posición del demandante es la copia literal de la Partida N° 13903507 del Registro de Propiedad Inmueble de Lima, del asiento C00002 (página 06), en la cual se observa la inscripción y registro de la transferencia de fecha 19 de abril del 2018, formalización otorgada por el representante de la empresa demandada Canto Grande S.A.C., (Sandro Enrique Antenor Herrera Granda) a favor del demandante; y **Tercero**, el medio probatorio que sostiene la posición de la demandada es la copia legalizada notarial del documento denominado "contrato de promesa recíproca de compraventa N° 5E1" de fecha 02 de junio de 1963 (paginas 73/77).

24. En cuanto a los dos documentos mencionados que sostienen las posiciones de ambas partes, tenemos que **el asiento C00002 de la Partida N° 13903507** (certificado literal en página 06) enuncia directamente la titularidad del demandante, como queda expuesto. De acuerdo al principio de igualdad procesal, corresponde entonces evaluar a continuación el documento que sostiene la posición de los litisconsortes.

25. Efectuando ello, tenemos que **el documento denominado "contrato de promesa recíproca de compraventa N° 5E1"** de fecha 02 de junio de 1963 (copia certificada notarial en páginas 73/77), celebrado el día 02 de junio de 1962 entre Canto Grande (llamada como tal) y Miguel Montañez Luna (llamado "el comprador"), tiene dieciséis cláusulas. La primera identifica a Canto Grande como propietaria de la parcelación rústica del mismo nombre, con obras de parcelación autorizadas mediante Resolución Ministerial N° 515-F del 27 de julio de 1962. La segunda identifica las medidas, linderos y área del lote 12 de la manzana L-12. La tercera indica el precio de S/. 90,000.00 Soles Oro y la forma de pago, por los cuales "Canto

Grande" se obliga a vender dicho lote al "comprador", y que éste último se comprometa a adquirir en el precio mencionado y a pagar al momento de firmarse dicho contrato la suma de S/. 1,924.68 Soles Oro, y el saldo de S/. 90,459.68 Soles Oro en 47 letras de S/. 1,924.68 Soles Oro cada una. La cuarta cláusula sujeta la promesa a la condición de que el Ministerio de Fomento y Obras Públicas autorice a "Canto Grande" a extender escrituras públicas de venta de los lotes de la parcelación. La quinta precisa que, mientras "el comprador" no haya cancelado el precio, no podrá traspasar el contrato ni enajenar el lote de terreno sin intervención de "Canto Grande". La sexta contiene la declaración de "Canto Grande" de haber recibido del indicado Ministerio la aprobación de los proyectos definitivos de obras y la autorización para celebrar el presente contrato, entre otras cosas.

26. Entre las demás cláusulas, en la novena, bajo el nombre de "rescisión", se establece que, si "el comprador" dejase de abonar dos de las letras aceptadas, "Canto Grande" procederá al protesto de estas y, alternativamente, podrá declarar rescindido el contrato o cobrar judicialmente el saldo pendiente, más intereses. Su cuarto párrafo, indica que, en caso de rescisión por culpa o incumplimiento del "comprador", todas las obras y mejoras de cualquier naturaleza que éste hubiere introducido en el lote, pasarán a favor de "Canto Grande" sin precio alguno. También cabe destacar la décima cláusula. Entre las "obligaciones del comprador", la número 2 señala que: *"Las construcciones sólo podrán destinarse a vivienda y a instalaciones afines a los propósitos de la parcelación semi-rústica, (...)".* El documento ha sido acompañado de 43 letras de cambio giradas a nombre de "Canto Grande", cada una por la suma de S/. 1,924.68 Soles Oro, todas a cargo del "comprador" y con un sello de cancelación (copias certificadas notariales de páginas 78/118), nunca cuestionadas por la parte demandante.

27. Si bien el documento en su nombre y en sus primeras cláusulas se presenta como un contrato preparatorio, existen en su texto elementos que lo muestran como un contrato definitivo. El primero, es que "Canto Grande" tenía autorización para lotizar y ninguna restricción para vender los lotes generados. El segundo elemento, es la fijación de una forma de pago del precio. El tercero, la expresa limitación a "Canto Grande" consistente solamente en todavía no poder otorgar escrituras públicas. El cuarto elemento, es la entrega de la posesión al "comprador" a consecuencia del documento analizado (pues se regula el destino de las construcciones que podrá levantar, así como la pérdida de éstas en caso de incumplimiento del pago). El quinto, es la regulación de las consecuencias del incumplimiento del pago (aparejada a la obligación de pagar del "comprador" en la forma y por los montos establecidos).

28. De la lectura de las cláusulas del documento analizado a partir de los principios de interpretación establecidos en los artículos 168, 169 y 170 del Código Civil, así como considerando lo dispuesto en los artículos 1362, 1414 y 1415 del mismo (todos antes citados), tenemos que los puntos recién enumerados, no sitúan al contenido del documento analizado en la etapa de negociación contractual, sino en las etapas de celebración del contrato y en la de ejecución de éste; lo que resulta corroborado por las letras de cambio canceladas que han sido presentadas. No estamos ante un contrato preparatorio, sino ante un contrato celebrado y en etapa de ejecución, que declaró desde su suscripción al "comprador" como poseedor del bien.

29. Estando a lo anterior, en el presente proceso, la pretensión de la demanda señala expresamente, respecto del inmueble materia del caso, que: *"(...) se ordene su desocupación y entrega del inmueble (...)";* frente a ello, los litisconsortes al contestar la demanda se han

calificado como: "(...) los reales y verdaderos ocupantes (...)" del mismo inmueble; y los puntos controvertidos fijados hacen referencia a determinar: "(...) si el demandante tiene o no derecho a la entrega en posesión del inmueble (...)" y si la empresa demandada o los litisconsortes: "(...) ostentan o no título alguno que justifique su posesión sobre el inmueble (...)". Siendo el derecho de posesión el tema objeto de debate y de dilucidación de todo proceso de desalojo –como el presente–, el estudio de los medios probatorios antes expuesto ha permitido verificar que los litisconsortes tienen un título que ampara su posesión, lo que debe ser recogido al emitir el fallo. Dejando a salvo la posibilidad de las partes para dilucidar otros derechos en las vías correspondientes.

CONSIDERACIONES FINALES

30. Siguiendo los fundamentos anteriores y emitiendo expreso pronunciamiento sobre los puntos controvertidos fijados, tenemos que: **a)** La parte demandante no tiene derecho a la restitución del bien inmueble ubicado en el Lote: 12, Manzana "L" Parcelación Semi Rustica Canto Grande, Unidad 12, Quinta Etapa del distrito de San Juan de Lurigancho, provincia y departamento de Lima; inscrito en la Partida N° 13903507 del Registro de Propiedad Inmueble de la SUNARP; ello debido a que: **b)** Los litisconsortes ostentan un título que justifica su posesión sobre el inmueble antes referido, el cual no tiene causal de nulidad manifiesta.

31. En cuanto al pago de las costas y costos, según el artículo 412° del Código Procesal Civil, corresponde a la parte vencida, en este caso la parte demandante.

PARTE RESOLUTIVA:

Por tales razones, dentro del marco de las normas procesales invocadas en el acápite N° 17 de ésta Sentencia, y no enervando las conclusiones los demás medios probatorios actuados y no glosados, conforme al artículo 197 del Código Procesal Civil⁴ y al expreso criterio de la Corte Suprema de Justicia en la Sentencia Casatoria N° 288-2012-ICA⁵, ejerciendo jurisdicción a nombre de la Nación, el Señor Juez del Tercer Juzgado Civil de San Juan de Lurigancho, **RESUELVE:** Declarar **INFUNDADA** la demanda de fecha 30 de mayo del 2018, paginas 17/22, interpuesta por Policarpio Alfonso Cárdenas Gonzales contra Canto Grande S.A.C., sobre Desalojo por ocupante precario. Declárese concluido el proceso con pronunciamiento sobre el fondo, y archívese el expediente, consentida o ejecutoriada que sea esta Sentencia. Con costos y costas. Notifíquese.-

⁴ Código Procesal Civil. "**Artículo 197.**- Todos los medios probatorios son valorados por el Juez en forma conjunta, utilizando su apreciación razonada. Sin embargo, en la resolución sólo serán expresadas las valoraciones esenciales y determinantes que sustentan su decisión." (el resaltado es nuestro).

⁵El sexto considerando de la **Sentencia Casatoria N°288-2012-ICA** de fecha 09 de julio del 2013, señala que: "Conforme ha señalado el Tribunal Constitucional en reiterada jurisprudencia, aun cuando la Constitución no garantiza una determinada extensión de la motivación de las resoluciones judiciales y tampoco que de manera pormenorizada todas las alegaciones que las partes puedan formular dentro del proceso sean objeto de pronunciamiento expreso y detallado, sin embargo su contenido esencial se respeta siempre y cuando exista fundamentación jurídica, congruencia entre lo pedido y lo resuelto y, por sí misma, exprese una suficiente justificación de la decisión adoptada, aún si ésta es breve o concisa, o se presenta el supuesto de motivación por remisión; de este modo, este derecho constitucional garantiza que la decisión judicial expresada en el fallo sea consecuencia de una deducción razonable de los hechos del caso, las pruebas aportadas y la valoración jurídica de ellas en la dilucidación de la controversia." (<http://scc.pj.gob.pe/wps/wcm/connect/2315ef004276185081908d5fde5b89d6/CAS+288-2012.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=2315ef004276185081908d5fde5b89d6>). (el resaltado es nuestro).

CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE LIMA ESTE
TERCER JUZGADO CIVIL DE SAN JUAN DE LURIGANCHO

EXPEDIENTE : 02237-2018-0-3207-JR-CI-03
MATERIA : DESALOJO
JUEZ : JAVIER JIMENEZ VIVAS
ESPECIALISTA : LUIS PARI CAHUANA
DEMANDANTE : CARLOS ALBERTO CARDENAS DEXTRE
DEMANDADO : CANTO GRANDE S.A.C.
LITIS CONSORTE : SUCESION LUIS MUÑOZ QUISPE

Se declara **FUNDADA** demanda de desalojo, ya que la parte demandante ha acreditado ser propietaria del bien inmueble objeto del proceso, la parte demandada ha sido declarada rebelde, y el litisconsorte pasivo no ha probado con documento de fecha cierta su derecho a poseer el bien; con lo que quedó establecida la posesión precaria de demandada y litisconsorte.

SENTENCIA

Resolución N° 27

San Juan de Lurigancho, 27 de octubre del año 2021.

Corresponde emitir sentencia en el proceso seguido por Carlos Alberto Cárdenas Dextre contra Canto Grande S.A.C. y el litisconsorte necesario pasivo sucesión Luis Muñoz Quispe conformado por Hermelinda Muñoz Jaimes, Elena Muñoz Jaimes, Maribel Rosario Muñoz Jaimes, Virginia Benedicta Muñoz Jaimes, Luis Armando Muñoz Jaimes y Alfredo Eduardo Muñoz Jaimes, sobre desalojo por ocupante precario.

TRÁMITE DEL PROCESO:

1. **DEMANDA** (29 de mayo del 2018, páginas 18/23, subsanaciones 28 de junio del 2018, páginas 47/48 y 29 de agosto del 2018, páginas 55/56.

PETITORIO:

La parte demandante solicita que se ordene a la parte demandada que desocupe y le restituya el inmueble de exclusiva propiedad del demandante, situado en el Lote 12 Manzana N Parcelación semi rústica Urbanización Canto Grande quinta etapa del distrito de San Juan de Lurigancho (esquina avenida San Martín cuadra 4 y calle El Milagro y 01 puerta de ingreso por avenida San Martín que se comunican entre sí y que corresponden a la misma unidad inmobiliaria) inscrito en el asiento C00002 de la Partida Electrónica N°13903573 del Registro de Propiedad Inmueble de Lima y Callao.

FUNDAMENTOS:

A. Señala el demandante que, adquirió la propiedad del inmueble ubicado en el Lote 12 de la Manzana N de la urbanización Canto Grande- parcelación semirústica- quinta etapa del distrito de San Juan de Lurigancho mediante Escritura Pública de fecha 19 de abril del 2018, celebrado ante la Notaría Manuel Alipio Román Olivas con su anterior propietaria Canto Grande S.A.C.

B. Afirma la parte demandante, en la cláusula quinta se pactó el plazo de entrega de la posesión del inmueble adquirido en propiedad, quedando establecido que se efectuaría a los 7 días naturales después de la firma de la escritura pública, pacto que no fue cumplida por la demandada.

C. Indica el demandante, vencido el plazo acordado en la escritura pública, la demanda no cumplió con la desocupación, por lo que procedió a invitar a conciliar conforme al acta de conciliación N°077-2018 de fecha 14 de mayo del 2018, celebrada ante el centro de conciliación Perea & Pasquel no habiendo asistido a la conciliación ordenada la parte demandada

Por Resolución Número tres de fecha 28 de septiembre de 2018 (página 57), se admitió la demanda por desalojo en la vía procedimental sumarísima.

2. CONTESTACIÓN DE LA DEMANDA.

Por resolución número 20 de fecha 01 de septiembre de 2021, página 477 **se declaró rebelde a Canto Grande S.A.C.** luego de no contestar la demanda, pese a ser bien notificado.

Por resolución número 13 de fecha 04 de noviembre del 2019 páginas 333/334 se declaró la nulidad de lo actuado hasta la resolución número 07 (página 86) y por resolución emitida por 14 de fecha 04 de noviembre del 2019 páginas 335/336 se admitió la incorporación al proceso como litis consorte necesario pasivo a la sucesión de Luis Muñoz Jaimés integrado por Hermelinda, Elena, Maribel Rosario, Virginia Benedicta, Luis Armando y Alfredo Eduardo Muñoz Jaimés, quienes **contestaron la demanda** en base a los siguientes FUNDAMENTOS:

A. Señalan que no tienen la condición de ocupantes precarios, ya que vienen ejerciendo el derecho de propiedad, ya que el predio fue vendido por su anterior propietario Canto Grande S.R. Ltda. mediante minuta de compra-venta de fecha 05 de febrero de 1993, por el precio de S/97,177. 50 soles oro; a favor de su padre Luis Muñoz Quispe por ello alegan ser propietarios del inmueble materia del proceso ubicado en la avenida San Martín Manzana N Lote 12 de la urbanización Canto Grande unidad 12 del distrito de San Juan de Lurigancho).

B. Indican que han tenido que entablar una serie de procesos judiciales con la finalidad de proteger la propiedad y posesión del inmueble, como es el caso de la denuncia penal N°1589-2018 por el delito de Estelionato ante la Fiscalía Mixta de San Juan de Lurigancho donde se ha formalizado denuncia penal ante el primer juzgado penal de San Juan de Lurigancho con el Expediente N°8742-2019 contra el representante legal de Canto Grande S.A. Sandro Enrique Antenor Herrera Granda; asimismo han interpuesto demanda de nulidad de acto jurídico respecto a la compra-venta que se encuentra tramitándose ante este mismo juzgado con el número de expediente N°05193-2018-0-3207-JR-CI-03

Mediante Resolución número diecisiete de fecha 27 de julio del año 2020, se tuvo por contestada la demanda (página 446). Por resolución número 20 de fecha 01 de septiembre de 2021 se convocó para la Audiencia Única Virtual (páginas 476/477).

3. AUDIENCIA ÚNICA VIRTUAL (miércoles 22 de septiembre de 2021, registrada en video y audio notificado a las partes y en constancia resumen de páginas 480/481).

3.1 Se fijaron como puntos controvertidos: 1. Determinar si la parte demandante tiene o no derecho a la restitución del inmueble ubicado en el Lote 12 de la Manzana N Parcelación semi rústica urbanización Canto Grande quinta etapa del distrito de San Juan de Lurigancho (esquina formada por el Jirón El Milagro N°715 puerta de ingreso al garaje y avenida San Martín de

Porres Este N°497 puerta de ingreso principal) predio que corre inscrito en la Partida N°13903573 del Registro de Propiedad Inmueble de la SUNARP; y 2. Determinar si la parte demandada o los litis consortes necesario pasivos ostentan o no título alguno que justifique su posesión sobre el inmueble antes referido y que éste no carezca de nulidad manifiesta.

3.2 Por Resolución N° veintiuno se declaró saneado el proceso, por Resolución N° veintidós se calificaron los medios ofrecidos, admitiéndose y rechazándose algunos como las copias de la denuncia penal por el delito de Estelionato y las copias del proceso de nulidad de compra-venta que se tramita ante este mismo juzgado con el número de expediente N°05193-2018-0-3207-JR-CI-03.

3.4 Por Resolución N° veintitrés se corrigió la resolución número veintidós.

3.5. Los abogados de las partes asistentes informaron oralmente. También se indicó que el expediente quedó listo para sentenciar.

Siendo ese su estado, se procede a ello.

FUNDAMENTOS DE LA DECISIÓN:

PROBLEMÁTICA CENTRAL DEL CASO

1. Determinar si la parte demandante tiene o no derecho a la restitución del inmueble ubicado en el Lote 12 de la Manzana N de la parcelación semi rústica de la Urbanización Canto Grande del distrito de San Juan de Lurigancho- quinta etapa (esquina del Jirón EL Milagro N°715 puerta de ingreso garaje esquina con la avenida San Martín de Porres Este N°497 puerta de ingreso principal) inmueble inscrito en la Partida N°13903573 del Registro de Propiedad Inmueble de la SUNARP. De manera complementaria, se debe determinar si la parte demandada o los Litis consorte necesario pasivo tiene o no algún título que justifique su posesión sobre el inmueble antes referido (que le permita conservar dicha posesión) y que éste no carezca de nulidad manifiesta.

MARCO NORMATIVO Y JURISPRUDENCIAL

2. El Código Civil, señala en su artículo 923 que: *“La propiedad es el poder jurídico que permite usar, disfrutar, disponer y reivindicar un bien. Debe ejercerse en armonía con el interés social y dentro de los límites de la ley.”* Es decir, entre las facultades que tiene el propietario de un bien, figura la de poseer el mismo, pues las cuatro facultades que menciona la norma citada comprometen el derecho de posesión. Esto es importante, pues dicho derecho es aquel materia de debate en un proceso de desalojo.

3. El Código Civil, regulando las clases de posesión y sus efectos, establece en su artículo 905 que: *“Es poseedor inmediato, el poseedor temporal en virtud de un título. Corresponde la posesión mediate a quien confirió el título.”* Más adelante, el artículo 911 del mismo Código indica que: *“La posesión precaria es la que se ejerce sin título alguno o cuando el que se tenía ha fenecido.”* La posesión precaria, entonces, es aquella que prescinde de una relación con el poseedor mediate; aquella posesión ejercida sin título vigente que la respalde, sea porque nunca se tuvo uno, porque ha sido declarado nulo, porque han cesado los efectos del título que se tenía, o porque tales efectos han sido superados por la calidad de cosa juzgada de algún puntal pronunciamiento judicial.

4. Sobre el tema, conforme al artículo 400 del Código Procesal Civil, la Corte Suprema de Justicia de la República celebró el Cuarto Pleno Casatorio Civil, 1 en el cual, interpretando el

citado artículo 911 del Código Civil, establece en su fundamento N° 56 lo siguiente: "En efecto, la no existencia de un título o el fenecimiento del que se tenía –con el cual justificaba su posesión el demandado- se puede establecer como consecuencia de la valoración de las pruebas presentadas, de dicha valoración es que surge en el juez la convicción de la no existencia del título o que el acto jurídico que lo originó contiene algún vicio que lo invalida, como es una nulidad manifiesta prevista por alguna de las causales del artículo 219 del Código Civil, o en todo caso, cuando siendo válido el negocio jurídico, éste ha dejado de surtir efectos por alguna causal de resolución o rescisión, pero sin que el Juez del desalojo se encuentre autorizado para declarar la invalidez, nulidad, ineficacia, etc., de dicho acto jurídico, (...)."

5. Si consideramos que, conforme al numeral 1 del literal b del acápite VII del citado Pleno Casatorio Civil: "*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*"; la actividad probatoria de la parte demandante debe dirigirse a acreditar que la demandada se encuentra en dicha condición, y frente a ello, la actividad probatoria de la parte demandada debe apuntar a negar la misma. Es lo que corresponde al proceso de desalojo y a su tramitación en la vía procedimental sumarísima. Cualquier otra consideración nos colocaría ante otra pretensión y, de ser el caso, frente a otra vía procedimental.

6. De otro lado, el artículo 1351 del Código Civil señala que: "El contrato es el acuerdo de dos o más partes para crear, regular, modificar o extinguir una relación jurídica patrimonial." De acuerdo a ello, las partes de un contrato disponen de este para adoptar cualquier tipo de acuerdo respecto de uno o más temas patrimoniales. Luego, el artículo 1354 del mismo Código dispone que: "Las partes pueden determinar libremente el contenido del contrato, siempre que no sea contrario a norma legal de carácter imperativo." El dispositivo reafirma lo recién comentado, pero impone a esa libertad contractual un límite: las normas legales imperativas.

7. El Código Civil expresa en su artículo 1356 que: "Las disposiciones de la ley sobre contratos son supletorias de la voluntad de las partes, salvo que sean imperativas." Aquí el legislador se refiere a tres elementos que concurren a formar la voluntad expresada por las partes en un contrato: norma legal no imperativa, voluntad negocial y norma legal imperativa, fijando una jerarquía entre estos, quedando la norma legal imperativa en el máximo nivel.

8. Más adelante, el artículo 1362° del mismo refiere que: "Los contratos deben negociarse, celebrarse y ejecutarse según las reglas de la buena fe y común intención de las partes." Esta norma, regula el llamado "iter contractual", según el cual los contratos deben sujetar todo su proceso de formación y cumplimiento a las reglas de la buena fe, que no son otras que las posibilidades y límites que resultan del ordenamiento jurídico en su conjunto. No es esta última una norma a disposición de las partes, sino una que deben cumplir, una de tipo imperativo.

9. Conforme a lo anterior, la finalidad de un contrato será aquella que se ajuste dentro del ámbito de lo permitido por el ordenamiento jurídico, siempre que la voluntad negocial no sea contraria al principio de buena fe, que no es otra cosa que la voluntad permanente (durante la negociación, la celebración y hasta la ejecución del contrato) de sujetar un contrato a dicho principio, el cual tiene carácter imperativo, tanto como directriz y como criterio interpretativo.

10. Sin embargo, cuando los contratos no son verbales sino escritos, pueden estar contenidos en diversas clases de documentos. Una es la de **documento público**. Según el artículo 235° del Código Procesal Civil:

"Es documento público:

(...).

2. La escritura pública y demás documentos otorgados ante o por notario público, según la ley de la materia.

(...).

La copia del documento público tiene el mismo valor que el original, si está certificada por auxiliar jurisdiccional respectivo, notario público o fedatario, según corresponda."

11. Otra clase es el **documento privado**, el cual, de acuerdo al artículo 236° del Código Procesal Civil: "Es el que no tiene las características del documento público. La legalización o certificación de un documento privado no lo convierten en público."

12. La regulación de los documentos privados continúa en el artículo 245° del Código Procesal Civil, según el cual:

"Un documento privado adquiere fecha cierta y produce eficacia jurídica como tal en el proceso desde:

(...).

3. La presentación del documento ante notario público, para que certifique la fecha o legalice las firmas.

(...).

Excepcionalmente, el Juez puede considerar como fecha cierta la que haya sido determinada por medios técnicos que le produzcan convicción."

13. Como vemos, entre otros temas abordados por los dispositivos recién citados, los documentos públicos valen sólo cuando son presentados en original, salvo cuando sus copias simples sean certificada por auxiliar jurisdiccional, notario público o fedatario, casos en los cuales estas alcanzan el mismo valor que el original.

14. En cuando a los documentos privados, siempre continúan siendo tales, pues su legalización o certificación no les otorga carácter público; pero adquieren fecha cierta, entre otros supuestos, cuando un notario público certifica la fecha o legaliza las firmas del documento privado. La regulación de los documentos privados no le otorga fecha cierta a las copias simples presentadas ante notario público.

15. Sin perjuicio de las normas y criterios jurisprudenciales citados, el juez deberá resolver la controversia llegando a una certeza a partir de la valoración razonada y conjunta de los medios probatorios incorporados al proceso (artículos 188 y 197 del Código Procesal Civil), luego que hayan sido ofrecidos por las partes oportunamente en sus actos postulatorios (artículo 189 del mismo cuerpo legal); cumpliendo con su carga probatoria (artículo 196 del mismo Código); no debiendo el Juez reemplazar a las partes en dicha carga (artículo 194 de dicho Código). Si el demandante no acredita su pretensión, la demanda será declarada infundada (artículo 200 del mismo cuerpo legal). Todo lo anterior, deberá respetar el principio de congruencia procesal.

HECHOS PRESENTADOS EN EL PROCESO

16. La parte demandante, se presenta en calidad de propietario del predio ubicado en el Lote 12 de la Manzana N parcelación semi rústica de la Urbanización Canto Grande- quinta etapa del distrito de San Juan de Lurigancho (esquina formada por el Jirón El Milagro N°715

puerta de ingreso garaje y avenida San Martín de Porres Este N°497 puerta de ingreso principal) inscrito en la Partida Electrónica N°13903573 del Registro de Propiedad Inmueble de Lima y Callao. Afirma que adquirió la propiedad mediante escritura pública de compra-venta de fecha 19 de abril del año 2018 ante el notario Manuel Román Olivas, por el precio de doscientos mil dólares americanos, inscrito registralmente con fecha 07 de mayo del año 2018.

17. Frente a ello, el litis consorte necesario pasivo afirman no tener la condición de ocupante precario, pues ostenta la posesión legítima del predio gracias al contrato de compra-venta de fecha 05 de febrero de 1993 (páginas 67/69).

VALORACIÓN DEL JUZGADO.

18. El demandante indica tener derecho a poseer la bien inmueble materia del proceso en calidad de propietaria. Señala acreditar tal situación con la copia literal de dominio de la Partida Electrónica 13903573 del registro de propiedad inmueble de Lima y Callao donde en el rubro títulos de dominio C00002 se encuentra la inscripción de la compra-venta a favor del demandante Carlos Alberto Cárdenas Dextre y Ana Celia Cárdenas Dextre quienes han adquirido el dominio del inmueble en mérito a la compra-venta celebrada con Canto Grande S.R.LTDA por el precio de doscientos mil dólares americanos (página 7).

19. También presenta la copia certificada notarial de la Escritura Pública sobre Contrato de Compra Venta de inmueble otorgada a su favor por Canto Grande S.A.C del inmueble constituido por el Lote 12 de la Manzana N de la urbanización Canto Grande- quinta etapa del distrito de San Juan de Lurigancho (página 8-9).

20. Frente a ello, los litisconsortes necesarios pasivos que conforman la sucesión de Luis Muñoz Quispe, señalan tener derecho a poseer dicho bien inmueble en su calidad de propietarios. Indica probar tal situación con la copia legalizada del Contrato de Compra-venta de fecha 05 de febrero de 1993 celebrado por Canto Grande S.R. Ltda. con Luis Muñoz Quispe respecto del inmueble constituido por el Lote 12 (doce) Manzana N Unidad 12 con un área de 1,295.70 metros cuadrados, por el precio de S/. 94,177.58 soles oro (página 377/378).

21. Como se puede apreciar, la parte demandante de manera expresa y a través de los distintos medios probatorios que han ofrecido, ha afirmado su respectiva calidad de propietaria del bien materia del proceso, derecho a partir del cual refiere tener también el derecho a poseer el mismo. Ello conforme a lo corroborado con la inscripción registral de la escritura pública de compra-venta de fecha 19 de abril de 2018, con inscripción registral de fecha 07 de mayo de 2018, la misma que no ha sido materia de tacha o nulidad o falsedad, consecuentemente surte todos sus efectos legales mientras judicialmente no sea declarada nulo su validez.

22. Por otra parte, los litisconsortes necesario pasivo señalan tener derecho a poseer el bien materia del proceso con el documento recaído en la minuta de compra-venta de fecha 05 de febrero de 1993. Por tal motivo, corresponde evaluar dicho documento. Una lectura de dicho documento (páginas 67/69), muestra que se trata de la copia certificada notarial de fotocopias, es decir, de documentos privados.

23. Al respecto, debemos recordar que, conforme a la regulación de los documentos privados contenida en el artículo 245 del Código Procesal Civil, antes citado, el documento presentado que acabamos de describir no tiene fecha cierta, pues la certificación notarial no le otorga tal calidad a las copias simples presentadas.

24. Como consecuencia de lo anterior, en el presente caso, los litisconsortes sustentan su posición en el documento recién evaluado, el cual no tiene fecha cierta. Ello, impide advertir algún derecho de la parte litisconsorte a poseer el bien materia del proceso. Se precisa también que, si bien un documento privado puede tener mérito probatorio, en el presente caso se enfrenta a los documentos presentados por la parte demandante, que sí son documentos públicos.

CONSIDERACIONES FINALES

25. Conforme a los fundamentos anteriores y emitiendo pronunciamiento sobre los puntos controvertidos fijados: 1. Se determina que la parte demandante tiene derecho a la restitución del inmueble constituido por el Lote N°12 de la Manzana N parcelación semi rústica urbanización Canto Grande –quinta etapa del distrito de San Juan de Lurigancho (esquina formada por el Jirón El Milagro N°715 puerta de ingreso garaje, avenida San Martín de Porres Este N°497 puerta de ingreso principal; predio que corre inscrito en la Partida N°13903573 del Registro de Propiedad Inmueble de la SUNARP; y 2. Se determina que la parte demandada y litisconsortes necesarios pasivos de la sucesión de Luis Muñoz Quispe conformado por Hermelinda, Elena, Maribel Rosario, Virginia Benedicta, Luis Armando y Alfredo Eduardo Muñoz Jaimes, no tienen título que justifique su posesión sobre el inmueble antes referido, dentro de lo sustentado por las partes y de los fundamentos expuestos en esta sentencia.

26. En cuanto al pago de las costas y costos, según el artículo 412° del Código Procesal Civil, corresponde a la parte vencida, en este caso la parte demandante.

PARTE RESOLUTIVA:

Por tales razones, dentro del marco de las normas sustanciales y procesales invocadas, y no enervando las conclusiones los demás medios probatorios actuados y no citados expresamente, conforme al artículo 197 del Código Procesal Civil, el Señor Juez del Tercer Juzgado Civil de San Juan de Lurigancho, **RESUELVE:** Declarar **FUNDADA** la demanda de fecha 29 de mayo del 2018, páginas 18/23, subsanada en las páginas 47-48, 55 y 56 interpuesta por Carlos Alberto Cárdenas Dextre contra Canto Grande S.A.C y litisconsortes necesarios pasivos de la sucesión Luis Muñoz Quispe conformado por Hermelinda Muñoz Jaimes, Elena Muñoz Jaimes, Maribel Rosario Muñoz Jaime, Virginia Benedicta Muñoz Jaimes, Luis Armando y Alfredo Eduardo Muñoz Jaimes sobre desalojo por ocupante precario. En consecuencia:

1. Se dispone que el demandado y litisconsortes necesario pasivos de la sucesión Luis Muñoz Quispe conformado por Hermelinda, Elena, Maribel Rosario, Virginia Benedicta, Luis Armando y Alfredo Eduardo Muñoz Jaimes restituyan al demandante Carlos Alberto Cárdenas Dextre el inmueble constituido por el Lote N°12 de la Manzana N parcelación semi rústica de la urbanización Canto Grande-quinta etapa, distrito de San Juan de Lurigancho (esquina Jirón El Milagro N°715 puerta de ingreso garaje con la avenida San Martín de Porres Este N°497 puerta de ingreso principal).
2. Se declara concluido el proceso con pronunciamiento sobre el fondo.
3. Con costos y costas.
4. Procédase a notificar esta sentencia.

CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE LIMA ESTE
TERCER JUZGADO CIVIL DE SAN JUAN DE LURIGANCHO

EXPEDIENTE : 02801-2018-0-3207-JR-CI-03
MATERIA : DESALOJO POR OCUPANTE PRECARIO
JUEZ : JAVIER JIMÉNEZ VIVAS
ESPECIALISTA : LUIS PARI CAHUANA
DEMANDANTE : RUDECINDO CARRASCO RIMACHI
DEMANDADO : CANTO GRANDE S.A.C.
NRO. RESOLUCIÓN : DIECISIETE
LUGAR : SAN JUAN DE LURIGANCHO
FECHA : 22 DE NOVIEMBRE DEL 2021

SUMILLA:

Se declara **FUNDADA** la demanda de Desalojo por ocupante precario.

SENTENCIA¹

1. TRÁMITE DEL PROCESO

Demanda	De fecha	03-07-2018	Folios	16 al 20	
Petitorio	Se ordene el desalojo por ocupante precario contra el demandado, que se encuentra en posesión del bien inmueble.				
Ubicación del bien inmueble	Lote 09, Manzana "C", Urbanización Canto Grande, Unidad 12 Quinta Etapa, distrito de San Juan de Lurigancho, Provincia y Departamento de Lima.				
Registro del bien inmueble	Partida Registral N° 13900694 del Registro de Propiedad Inmueble de la SUNARP.				
Fundamentos	<ul style="list-style-type: none"> • En dicha partida está inscrita la titularidad del demandante, sobre la bien inmueble materia del proceso, quien refiere que lo adquirió en merito a la escritura pública de fecha 15 de mayo del 2018, ante la notaria Manuel Román Olivas. • La adquisición de la propiedad comprendió usos, aires, costumbres, construcciones y todo que de hecho y derecho corresponde al bien. • En la cuarta cláusula se estableció el plazo de entrega del bien, hecho al cual no ha cumplido la parte demandada, por lo que se le invito a una conciliación extrajudicial, el cual también incumplió, motivo por el cual plantea la presente demanda. 				
Auto admisorio	Resolución	03	De fecha	08 de noviembre de 2018	Folios 40
Vía Procedimental	Desalojo por ocupante precario en la vía procedimental sumarísima				
	Resolución	09	De fecha	24 de octubre de 2019	Folios 34/35

¹ Sentencia emitida como parte de las Prácticas de Gestión de Despacho informadas a la Presidencia de la CSJLE con Oficio N° 014-2020-3 JEC-SJL-CSJLE/PJ (Expediente: 010263-2020-MUP-CS del día 03/12/2020), y dentro de los alcances del Plan de Diseño de Resoluciones Judiciales aprobado por Resolución Administrativa N° 328-2021-P-CSJLE/PJ del día 04 de mayo del año 2021.

Se resolvió lo siguiente	<ul style="list-style-type: none"> • Notificar a Rosa Elena Matos Calderón, Wilfredo Matos Calderón y Mauro Pablo Matos Calderón con la demanda, sus anexos y admisorio de la demanda. A fin de que intervengan en el proceso si lo estimaban pertinente, cumpliendo con los requisitos previsto en los artículos 95°, 97° y 101° del Código Procesal Civil. • Dichas personas fueron válidamente notificadas conforme se verifica los reportes de notificaciones (paginas 97/99) 					
	Resolución	13	De fecha	02 de noviembre de 2021	Folios	110/111
Se resolvió lo siguiente	<ul style="list-style-type: none"> • Rechazar el escrito de fecha 25/09/2020 presentado por Rosa Elena Matos Calderón. • No incluir como partes procesales a Rosa Elena Matos Calderón, Wilfredo Matos Calderón y Mauro Pablo Matos Calderón, al no haber cumplido con lo ordenado en la resolución nueve. • Se declaro rebelde al demandado Canto Grande S.A.C. • Se programo fecha para la audiencia única virtual. 					

Audiencia Única	De fecha	15 -11-2021	Tipo	Virtual
Conferencia preparatoria	De fecha	15 -11-2021	Tipo	Virtual
Audiencia Única				
Medio de registro	Grabaciones en el usuario Gmail del Juzgado			
Notificación	Correos Gmail de las partes			
Participación	Parte demandante con su abogada			
Resolución 15	Se dispuso a declarar saneado el proceso			
Puntos controvertidos	<ul style="list-style-type: none"> • Determinar si la parte demandante tiene o no derecho a la restitución de la posesión del inmueble en mención. • Determinar si la parte demandada cuenta o no, con algún título que justifique su posesión sobre el inmueble antes referido y que éste no incurra en nulidad manifiesta. 			
Resolución 16	Se calificaron y admitieron los medios probatorios de la parte demandante, admitiéndose. Siendo todos de tipo documental, se dispuso valorar su mérito al sentenciar. De la parte demandada no se admitió medio probatorio alguno por encontrarse rebelde.			
Informe oral	Recibido de la abogada de la parte presente (demandante).			
Artículo 211 del Código Procesal Civil	Conforme a la norma el expediente queda expedito para sentenciar.			

FUNDAMENTOS DE LA DECISIÓN:

PROBLEMA CENTRAL DEL PROCESO
El problema consiste en que tenemos bien inmueble y una persona que afirma ser propietario y, tener el derecho a poseerlo (demandante). Debemos resolver y definir si el derecho presentado por la demandante es suficiente o no para que posea el bien.

MARCO CONCEPTUAL, NORMATIVO Y JURISPRUDENCIAL
--

Artículo 923 del Código Civil	Entre las facultades que tiene el propietario de un bien, figura la de poseer el mismo, pues las cuatro facultades que menciona la norma citada comprometen el derecho de posesión. Esto es importante, pues dicho derecho es aquel, materia de debate, en un proceso de desalojo.
Artículos 905 y 911 del Código Civil	La posesión precaria, es la que precinde de una relación con el poseedor, es aquella posesión ejercida sin título vigente que la respalde, sea porque nunca se tuvo uno, porque ha sido declarado nulo, porque han cesado los efectos del título que se tenía, o porque tales efectos han sido superados por la calidad de cosa juzgada de algún puntal pronunciamiento judicial.
Fundamento N° 56 del Cuarto Pleno Casatorio Civil	La no existencia de un título o el finecimiento del que se tenía –con el que justificaba su posesión el demandado– se puede establecer como consecuencia de la valoración de las pruebas presentadas, de la cual surge en el juez la convicción de la no existencia del título o que el acto jurídico que lo originó contiene algún vicio que lo invalida, como es una nulidad manifiesta (por alguna de las causales del artículo 219 del Código Civil), o en todo caso, cuando siendo válido el negocio jurídico, éste ya no surte efectos por alguna causal de resolución o rescisión; sin que el Juez del desalojo esté autorizado para declarar la invalidez, nulidad, ineficacia, etc., del acto jurídico.
Numeración 1 del literal b del acápite VII del Cuarto Pleno Casatorio Civil	La actividad probatoria de la demandante debe probar que la demandada está en dicha condición, y frente a ello, la actividad probatoria de la parte demandada debe apuntar a negarlo. Es lo que corresponde al proceso de desalojo y a su tramitación en la vía procedimental sumarisima. Otra consideración nos colocaría ante una pretensión o vía procedimental distinta.
Numeral 5.5 del literal b del acápite VII del Cuarto Pleno Casatorio Civil	Doctrina jurisprudencial vinculante: que los juzgados resuelvan los procesos de desalojo con pronunciamiento sobre el fondo, desestimando determinadas pretensiones y/o alegaciones dirigidas a obtener fallos inhibitorios. Al respecto, precisa dicho Pleno Casatorio que: <i>“Por el contrario, lo único que debe verificarse es si el demandante tiene derecho o no a disfrutar de la posesión que invoca, dejándose a salvo el derecho del demandado a reclamar en otro proceso lo que considere pertinente”.</i>
Artículo 156 del Código Civil	“Para disponer de la propiedad del representado o gravar sus bienes, se requiere que el encargo conste en forma indubitable y por escritura pública, bajo sanción de nulidad”
Valoración de los medios probatorios (artículos del Código Procesal Civil).	El Juez resuelve la controversia llegando a una certeza a partir de la valoración razonada y conjunta de los medios probatorios incorporados al proceso (artículos 188 y 197); ofrecidos por las partes oportunamente en su demanda y contestación (artículo 189); en cumplimiento de la carga probatoria asignada a las partes (artículo 196); debiendo el Juez no reemplazar a las partes en dicha carga

	(artículo 194). Si el demandante no acredita su pretensión dentro de lo previsto en los dispositivos antes referidos, su demanda será declarada infundada (artículo 200); respetando el principio de congruencia procesal.
--	--

HECHOS PRESENTADOS EN EL PROCESO	
PRETENSIÓN	MEDIOS DE PRUEBA
El demandante, se presenta como copropietario del inmueble materia del proceso. Por ello, solicita que el demandado desaloje el mencionado predio.	<ul style="list-style-type: none"> • Copia literal de la PR N° 13900694 del Registro de Propiedad Inmueble de la SUNARP (páginas 04/07) • Copia legalizada de la escritura pública del 05-05-2018 (página 08/09) • Acta de conciliación con acuerdo total N° 103-2018 (paginas 10/11) • Planos de ubicación y fotografías donde señala el bien objeto del proceso.
La demandada Canto Grande S.A.C., no ha contestado la demanda, pese a estar válidamente notificada (cargo de notificación de página 61/ y 65). Por ello, mediante Resolución N° Trece de fecha 02 de noviembre del 2021, se declaró su rebeldía.	

VALORACIÓN DEL JUZGADO	
Copia literal de la PR N° 13900694 del Registro de Propiedad Inmueble de la SUNARP (páginas 04/07)	El demandante solicitó el desalojo de la demandada del bien inmueble ubicado en el Lote 09, Manzana "C", Urbanización Canto Grande, Unidad 12 Quinta Etapa, distrito de San Juan de Lurigancho, Provincia y Departamento de Lima. Para acreditar ello se verifica la copia literal de la Partida Registral N° 13900694 del Registro de Propiedad Inmueble de la SUNARP (paginas 04/10), en dicha partida se observa el asiento 00002, en la cual se encuentran anotada la titularidad de Rudecindo Carrasco Rimachi, respecto del bien inmueble objeto del presente proceso. Teniendo su derecho de propiedad respecto del mencionado inmueble, también tienen derecho a poseer el mismo.
Copia legalizada de la escritura pública del 05-05-2018 (página 08/09)	El demandante ha presentado la copia legalizada de la escritura pública de compra venta de bien inmueble de fecha 05 de mayo de 2018, dentro del cual se verifica de forma clara y específica que el demandante Rudecindo Carrasco Rimachi adquirió la propiedad del predio materia de desalojo, por cuanto se la compró al demandado Canto Grande S.A.C. por el precio de \$. 150,000.00 (Quince Mil con 00/100 Dólares Americanos).
Acta de conciliación con acuerdo total N° 103-2018 (paginas 10/11)	En su demanda (páginas 16/20) el demandante señala que Canto Grande S.A.C. posee el bien inmueble en forma indebida, pues en la cláusula cuarta de la escritura pública de compra venta (página 8/9 a doble cara) se acordó que el vendedor (Canto Grande S.A.C.) entregaría la posesión física del inmueble al comprador (Rudecindo

	Carrasco Rímachi); pero no cumplió con ello. Por ello que se invitó a una conciliación extrajudicial a fin de solucionar la controversia, la cual se plasmó en el acta de conciliación con acuerdo total N° 103-2018, el cual no cumplió, motivos por los que interpuso la demanda de desalojo por ocupante precario.
	Frente a ello, se aprecia que la parte demandada no ha cumplido con contestar la demanda pese a encontrarse válidamente notificada tanto en su domicilio en el distrito de Santiago de Surco, como en el inmueble materia de desalojo, conforme a los reportes de notificación que obran en el expediente (páginas 61 y 65).
	Lo anterior, denota la falta de colaboración de la parte demandada con el logro de los fines del proceso, al incumplir el deber previsto en el inciso 5 del artículo 109 del Código Procesal Civil. Además, los artículos 282 y 442 inciso 2 del Código Procesal Civil permiten tener por cierto lo que afirma la parte demandante (también el artículo 461 de dicho Código, sobre efectos de la rebeldía). Lo anterior, permite presumir la veracidad de lo indicado por la parte demandante (que la demandada es ocupante precario del bien inmueble).
	Conforme a lo expuesto y a las nomas citadas, el demandante ha acreditado el derecho a que se le entregue la posesión del inmueble ubicado en el Lote 09, Manzana "C", Urbanización Canto Grande, Unidad 12 Quinta Etapa, distrito de San Juan de Lurigancho, Provincia y Departamento de Lima, inscrito en la partida registral N° 13900694 del Registro de Propiedad Inmueble de Lima, que viene ocupando la demandada. Frente a ello, la parte contraria no ha demostrado tener algún título que le otorgue el derecho a poseer el inmueble. Entonces, corresponde amparar la presente demanda.
CONSIDERACIONES FINALES	
El derecho presentado por la demandante es suficiente para que posea el bien; mientras que la demandada no tiene derecho a seguir en posesión del mismo. Ello, dentro del marco de las normas sustanciales y procesales invocadas en esta Sentencia, sin perjuicio de los demás medios probatorios actuados y no glosados (artículo 197 del Código Procesal Civil)	
<ul style="list-style-type: none"> • La parte demandante tiene derecho a la restitución de la posesión del inmueble. • La parte demandada no cuenta con algún título válido que justifique su posesión sobre dicho inmueble. • El pago de las costas y costos corresponde a la parte demandada. 	

3. DECISIÓN FINAL:

Demanda	Se declara fundada.
Orden	Que la parte demandada desocupe y entregue al demandante, el bien inmueble ubicado en el Lote 09, Manzana "C", Urbanización Canto Grande, Unidad 12 Quinta Etapa, distrito de San Juan de Lurigancho, Provincia y Departamento de Lima; predio inscrito en la Partida Registral N° 13900694 del Registro de Propiedad Inmueble de la SUNARP.
Costas y costos	La parte demandada pagará costos y costas.

Notifíquese.

CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE LIMA ESTE
TERCER JUZGADO CIVIL DE SAN JUAN DE LURIGANCHO

EXPEDIENTE : 03363-2018-0-3207-JR-CI-03
MATERIA : **DESALOJO**
JUEZ : JAVIER JIMENEZ VIVAS
ESPECIALISTA : LUIS PARI CAHUANA
DEMANDANTE : LUZ MERLY CUBAS CUBAS.
DEMANDADO : EULLY YSABEL MARQUEZ SEGOVIA

Se declara **FUNDADA** la demanda, ya que la demandante ha acreditado tener derecho a poseer el bien (en su condición de propietaria), la demandada no ha probado tener algún derecho a poseer el bien. Así, ha quedado establecida la posesión precaria de la demandada.

SENTENCIA

Resolución N° Doce

San Juan de Lurigancho, 28 de enero del año 2022.

Corresponde emitir sentencia en el proceso seguido por Luz Merly Cubas Cubas contra Eully Ysabel Márquez Segovia sobre desalojo por ocupante precario.

TRÁMITE DEL PROCESO:

1. **DEMANDA** (06 de agosto del 2019, páginas 28/36).

PETITORIO:

La parte demandante solicita que se ordene a la parte demandada que desocupe y le restituya el inmueble de exclusiva propiedad del demandante, situado en el Jirón Las Gardenias N° 646-630, Lote 09 de la Manzana V urbanización Canto Grande-Unidad 06 del distrito de San Juan de Lurigancho (actualmente Jirón Las Gardenias N°616-630 de la Urbanización Canto Grande del distrito de San Juan de Lurigancho) inscrito en la Partida Electrónica N°14028656 del Registro de Propiedad Inmueble de Lima y Callao.

FUNDAMENTOS:

A. Señala la demandante que, adquirió la propiedad del inmueble ubicado en el Jirón Las Gardenias N°646-630, Lote 09 de la Manzana V de la urbanización Canto Grande-Unidad 06 del distrito de San Juan de Lurigancho (hoy Jirón Las Gardenias N°616-630 de la Urbanización Canto Grande) mediante Escritura Pública de fecha 03 de setiembre del 2018, celebrado ante la Notaría Edgardo Hopkins Torres con su anterior propietaria Canto Grande S.A.C.

B. Afirma la parte demandante, en la cláusula quinta se pactó el plazo de entrega de la posesión del inmueble adquirido en propiedad, quedando establecido que se efectuaría a los 7 días naturales después de la firma de la escritura pública, pacto que no fue cumplida por la demandada.

C. Indica la demandante, vencido el plazo acordado en la escritura pública, la demandada no cumplió con la desocupación, por lo que procedió a invitar a conciliar conforme al acta de conciliación N°031-2019 de fecha 05 de agosto del 2019, celebrada ante el centro de

conciliación "Santísima Trinidad" habiendo asistido a la conciliación ordenada la parte demandada, las partes no llegaron a adoptar acuerdo alguno.

Por Resolución número uno de fecha 19 de agosto de 2019 (página 37), se admitió la demanda por desalojo en la vía procedimental sumarísima.

2. CONTESTACIÓN DE LA DEMANDA.

Eully Ysabel Márquez Segovia, contesto la demanda en los términos que se exponen, en base a los siguientes FUNDAMENTOS:

A. No tiene la condición de ocupante precario, ya que viene ejerciendo el derecho de propiedad, desde el año 1964 su madre Celia Segovia Solis tenía la posesión del bien y que a partir del 04 de abril de 1983 lo ocupa en calidad de propietaria.

B. Refiere que el predio fue vendido por su anterior propietario Ciudad Satélite Canto Grande S.A. Mediante contrato de promesa recíproca de compra-venta N°7E2 325, de fecha 08 de junio de 1964 a favor de Adolfo Rodríguez Rodríguez, posteriormente mediante minuta de compra-venta de fecha 04 de abril de 1983, doña Celia Segovia Solis, adquirió la propiedad del referido inmueble.

C. Indica, con fin de regularizar ambas transferencias y dado que el primer comprador, Adolfo Rodríguez Rodríguez, cumplió con cancelar el íntegro del precio, la empresa denominada Canto Grande S.R. Ltda, redactó y suscribió una minuta de compra-venta de fecha 21 de abril de 1992, lo cual quedó inconclusa debido a la falta de las firmas de Adolfo Rodríguez Rodríguez y de su madre Celia Segovia Solis.

D. Señala que, Adolfo Rodríguez Rodríguez y su madre Celia Segovia Solis, a la fecha en que se adquirió el bien, es decir en el año 1964, eran convivientes y les hicieron entrega del terreno a la firma del Contrato de promesa recíproca de compra-venta, y que, debido a problemas personales se separaron, después se complicó con el fallecimiento de su madre Celia Segovia Solis con fecha 04 de setiembre de 1992, por lo que no se pudo terminar de perfeccionar la transferencia.

E. Con el fin de perpetrar el despojo del inmueble, la parte demandante ha iniciado un proceso de Ejecución de Acta de Conciliación que se tramita ante el Juzgado bajo el número de Expediente N°0169-2019, con la finalidad de ejecutar un acta de conciliación que contiene una falsedad, pues la persona que invitaron a conciliar para que entregué el inmueble no está en posesión del mismo, como es el caso de Canto Grande S.A.C.

Por resolución número 08 de fecha 23 de diciembre de 2021 (páginas 282/283), se convocó para la Audiencia Única Virtual.

3. AUDIENCIA ÚNICA VIRTUAL (miércoles 12 de enero de 2022, registrada en video y audio notificado a las partes y en constancia resumen de páginas 287/288).

3.1 Se emitió la resolución número 09 declarándose saneado el proceso, por resolución número 10 se declaró infundadas las tachas interpuestas y fundada la oposición al reconocimiento que deberá efectuar el representante legal de Canto Grande y fundada la oposición a la declaración de parte de la parte demandante.

3.2 Se fijaron como puntos controvertidos: **A.** Determinar si la parte demandante tiene o no derecho a la restitución del inmueble ubicado en el Jirón Las Gardenias N°646-630, Lote 09 Manzana V de la urbanización Canto Grande-unidad 06 del distrito de San Juan de Lurigancho

(actualmente Jirón Las Gardenias N°616 – 630 de la urbanización Canto Grande) del distrito de San Juan de Lurigancho, predio que corre inscrito en la Partida N°14028656 del Registro de Propiedad Inmueble de la SUNARP; y B. Determinar si la parte demandada ostenta o no título alguno que justifique su posesión sobre el inmueble antes referido y que éste no carezca de nulidad manifiesta.

3.3 Por Resolución N°10, se admitieron los medios probatorios de las partes

3.4 Los abogados de las partes asistentes informaron oralmente: el abogado de la parte demandante en minutos 32.46 hasta 36.00, con réplica en minutos 46.12 hasta 47.48; y el abogado de la parte demandada en minutos 36.05 hasta 43.50, con réplica en minutos 48.02 hasta 49.08.

3.5 También se indicó que el expediente quedó listo para sentenciar.

Entonces, el proceso ha sido tramitado con la participación plena de todas las partes, las cuales han ejercido su derecho de defensa ampliamente, sin señalar oportunamente algún vicio de nulidad. Dado el estado del proceso, se procede a emitir sentencia.

FUNDAMENTOS DE LA DECISIÓN:

PROBLEMÁTICA CENTRAL DEL CASO

1. Determinar si la parte demandante tiene o no derecho a la restitución del inmueble ubicado en el Jirón Las Gardenias N°646-630, Lote 09 de la Manzana V de la Urbanización Canto Grande- unidad 06 del distrito de San Juan de Lurigancho- (actualmente Jirón Las Gardenias N°616-630) inscrito en la Partida Electrónica N°14028656 del Registro de Propiedad Inmueble de la SUNARP). De manera complementaria, se debe determinar si la parte demandada tiene o no algún título que justifique su posesión sobre el inmueble antes referido (que le permita conservar dicha posesión) y que éste no carezca de nulidad manifiesta.

MARCO NORMATIVO Y JURISPRUDENCIAL

2. El Código Civil, señala en su artículo 923 que: "La propiedad es el poder jurídico que permite usar, disfrutar, disponer y reivindicar un bien. Debe ejercerse en armonía con el interés social y dentro de los límites de la ley." Es decir, entre las facultades que tiene el propietario de un bien, figura la de poseer el mismo, pues las cuatro facultades que menciona la norma citada comprometen el derecho de posesión. Esto es importante, pues dicho derecho es aquel materia de debate en un proceso de desalojo.

3. El Código Civil, regulando las clases de posesión y sus efectos, establece en su artículo 905 que: "Es poseedor inmediato, el poseedor temporal en virtud de un título. Corresponde la posesión mediata a quien confirió el título." Más adelante, el artículo 911 del mismo Código indica que: "La posesión precaria es la que se ejerce sin título alguno o cuando el que se tenía ha fenecido." La posesión precaria, entonces, es aquella que prescinde de una relación con el poseedor mediato; aquella posesión ejercida sin título vigente que la respalde, sea porque nunca se tuvo uno, porque ha sido declarado nulo, porque han cesado los efectos del título que se tenía, o porque tales efectos han sido superados por la calidad de cosa juzgada de algún puntual pronunciamiento judicial.

4. Sobre el tema, conforme al artículo 400 del Código Procesal Civil, la Corte Suprema de Justicia de la República celebró el Cuarto Pleno Casatorio Civil, 1 en el cual, interpretando el citado artículo 911 del Código Civil, establece en su fundamento N° 56 lo siguiente:

En efecto, la no existencia de un título o el fenecimiento del que se tenía –con el cual justificaba su posesión el demandado– se puede establecer como consecuencia de la valoración de las pruebas presentadas, de dicha valoración es que surge en el juez la convicción de la no existencia del título o que el acto jurídico que lo originó contiene algún vicio que lo invalida, como es una nulidad manifiesta prevista por alguna de las causales del artículo 219 del Código Civil, o en todo caso, cuando siendo válido el negocio jurídico, éste ha dejado de surtir efectos por alguna causal de resolución o rescisión, pero sin que el Juez del desalojo se encuentre autorizado para declarar la invalidez, nulidad, ineficacia, etc., de dicho acto jurídico, (...).

5. Si consideramos que, conforme al numeral 1 del literal b del acápite VII del citado Pleno Casatorio Civil: “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”; la actividad probatoria de la parte demandante debe dirigirse a acreditar que la demandada se encuentra en dicha condición, y frente a ello, la actividad probatoria de la parte demandada debe apuntar a negar la misma. Es lo que corresponde al proceso de desalojo y a su tramitación en la vía procedimental sumarísima. Cualquier otra consideración nos colocaría ante otra pretensión y, de ser el caso, frente a otra vía procedimental.

6. De otro lado, el artículo 1351 del Código Civil señala que: “El contrato es el acuerdo de dos o más partes para crear, regular, modificar o extinguir una relación jurídica patrimonial.” De acuerdo a ello, las partes de un contrato disponen de este para adoptar cualquier tipo de acuerdo respecto de uno o más temas patrimoniales. Luego, el artículo 1354 del mismo Código dispone que: “Las partes pueden determinar libremente el contenido del contrato, siempre que no sea contrario a norma legal de carácter imperativo.” El dispositivo realfirma lo recién comentado, pero impone a esa libertad contractual un límite: las normas legales imperativas.

7. El Código Civil expresa en su artículo 1356 que: “Las disposiciones de la ley sobre contratos son supletorias de la voluntad de las partes, salvo que sean imperativas.” Aquí el legislador se refiere a tres elementos que concurren a formar la voluntad expresada por las partes en un contrato: norma legal no imperativa, voluntad negocial y norma legal imperativa, fijando una jerarquía entre estos, quedando la norma legal imperativa en el máximo nivel.

8. Más adelante, el artículo 1362° del mismo refiere que: “Los contratos deben negociarse, celebrarse y ejecutarse según las reglas de la buena fe y común intención de las partes.” Esta norma, regula el llamado “iter contractual”, según el cual los contratos deben sujetar todo su proceso de formación y cumplimiento a las reglas de la buena fe, que no son otras que las posibilidades y límites que resultan del ordenamiento jurídico en su conjunto. No es esta última una norma a disposición de las partes, sino una que deben cumplir, una de tipo imperativo.

9. Conforme a lo anterior, la finalidad de un contrato será aquella que se ajuste dentro del ámbito de lo permitido por el ordenamiento jurídico, siempre que la voluntad negocial no sea contraria al principio de buena fe, que no es otra cosa que la voluntad permanente (durante la negociación, la celebración y hasta la ejecución del contrato) de sujetar un contrato a dicho principio, el cual tiene carácter imperativo, tanto como directriz y como criterio interpretativo.

10. Sin embargo, cuando los contratos no son verbales sino escritos, pueden estar contenidos en diversas clases de documentos. Una es la de **documento público**. Según el artículo 235° del Código Procesal Civil:

Es documento público:

(...).

2. La escritura pública y demás documentos otorgados ante o por notario público, según la ley de la materia.

(...).

La copia del documento público tiene el mismo valor que el original, si está certificada por auxiliar jurisdiccional respectivo, notario público o fedatario, según corresponda.

11. Otra clase es el documento privado, el cual, de acuerdo al artículo 236° del Código Procesal Civil: "Es el que no tiene las características del documento público. La legalización o certificación de un documento privado no lo convierten en público."

12. La regulación de los documentos privados continúa en el artículo 245° del Código Procesal Civil, según el cual:

Un documento privado adquiere fecha cierta y produce eficacia jurídica como tal en el proceso desde:

(...).

3. La presentación del documento ante notario público, para que certifique la fecha o legalice las firmas.

(...).

Excepcionalmente, el Juez puede considerar como fecha cierta la que haya sido determinada por medios técnicos que le produzcan convicción.

13. Como vemos, entre otros temas abordados por los dispositivos recién citados, los documentos públicos valen sólo cuando son presentados en original, salvo cuando sus copias simples sean certificadas por auxiliar jurisdiccional, notario público o fedatario, casos en los cuales estas alcanzan el mismo valor que el original.

14. En cuanto a los documentos privados, siempre continúan siendo tales, pues su legalización o certificación no les otorga carácter público; pero adquieren fecha cierta, entre otros supuestos, cuando un notario público certifica la fecha o legaliza las firmas del documento privado. La regulación de los documentos privados no le otorga fecha cierta a las copias simples presentadas ante notario público.

15. Sin perjuicio de las normas y criterios jurisprudenciales citados, el juez deberá resolver la controversia llegando a una certeza a partir de la valoración razonada y conjunta de los medios probatorios incorporados al proceso (artículos 188 y 197 del Código Procesal Civil), luego que hayan sido ofrecidos por las partes oportunamente en sus actos postulatorios (artículo 189 del mismo cuerpo legal); cumpliendo con su carga probatoria (artículo 196 del mismo Código); no debiendo el Juez reemplazar a las partes en dicha carga (artículo 194 de dicho Código). Si el demandante no acredita su pretensión, la demanda será declarada infundada (artículo 200 del mismo cuerpo legal). Todo lo anterior, deberá respetar el principio de congruencia procesal.

HECHOS PRESENTADOS EN EL PROCESO

16. La parte demandante, se presenta en calidad de propietario del predio ubicado en el Jirón Las Gardenias N°616-630 Lote 09 de la Manzana V de la Urbanización Canto Grande-Unidad 06 del distrito de San Juan de Lurigancho, inscrito en la Partida Electrónica N°14028656 del Registro de Propiedad Inmueble de Lima y Callao. Afirma que adquirió la propiedad mediante escritura pública de compra-venta de fecha 03 de setiembre del año 2018 ante el notario público

de Lima doctor Edgardo Hopkins Torres, por el precio de veinte mil dólares americanos, inscrito registralmente con fecha 13 de setiembre del año 2018.

17. Frente a ello, la demandada afirma no tener la condición de ocupante precario, pues ostenta la posesión legítima del predio gracias a la copia legalizada del contrato de promesa recíproca de compra-venta de fecha 08 de junio de 1964, N°325 (páginas 77/79). Presenta también la copia legalizada de la minuta de compra-venta de fecha 04 de abril de 1983 celebrado por Adolfo Rodríguez Rodríguez con Celia Segovia Solís (página 80), así como la copia simple de la Escritura Pública de compra-venta de fecha 21 de abril de 1992 (páginas 80 a 84).

VALORACIÓN DEL JUZGADO.

18. La demandante indica tener derecho a poseer la bien inmueble materia del proceso en calidad de propietaria. Señala acreditar tal situación con la copia literal de dominio de la Partida Electrónica 14028656 del registro de propiedad inmueble de Lima y Callao donde en el rubro títulos de dominio C00003 se encuentra la inscripción de la compra-venta a favor de Luz Merly Cubas Cubas quién ha adquirido el dominio del inmueble en mérito a la compra-venta celebrada con Canto Grande S.A.C. por el precio de veinte mil dólares americanos (página 14)

19. También presenta la copia certificada notarial de la Escritura Pública sobre Contrato de Compra Venta de inmueble otorgada a su favor por Canto Grande S.A.C del inmueble constituido por el lote 09 de la manzana V de la Urbanización Canto Grande- unidad 06, del distrito de San Juan de Lurigancho (página 7-10).

20. Frente a ello, la demandada Eully Ysabel Márquez Segovia, señala tener derecho a poseer dicho bien inmueble en su calidad de propietaria. Indica probar tal situación con la copia legalizada del Contrato de Promesa Recíproca de Compra-venta de fecha 08 de junio de 1964 celebrado por Ciudad Satélite Canto Grande S.A con Adolfo Rodríguez Rodríguez; respecto del inmueble constituido por el Lote 09 (nueve), Manzana V con un área de 260.00 metros cuadrados, por el precio de S/. 41,600.00 soles oro (página 77/79)

21. Como se puede apreciar, la parte demandante de manera expresa y a través de los distintos medios probatorios que ha ofrecido, ha afirmado su respectiva calidad de propietaria de la bien materia del proceso, a partir de lo cual refiere tener también el derecho a poseer dicho bien. Ello conforme a lo corroborado con la inscripción registral de la escritura pública de compra-venta de fecha 03 de setiembre de 2018, con inscripción registral de fecha 13 de setiembre de 2018, la cual no ha sido materia de tacha o nulidad o falsedad, consecuentemente surte todos sus efectos legales mientras judicialmente no sea declarada su invalidez.

22. Por otra parte, la demandada señala tener derecho a poseer el bien materia del proceso con el documento recaído en la copia certificada del contrato de promesa recíproca de compra-venta de fecha 08 de junio de 1964. Por tal motivo, corresponde evaluar dicho documento (páginas 77/79). Su lectura, muestra que se trata de una copia legalizada, es decir, de documentos privados

23. Al respecto, debemos recordar que, conforme a la regulación de los documentos privados contenida en el artículo 245 del Código Procesal Civil, antes citado. Entonces, en cuanto al primer documento, el documento presentado tampoco tiene fecha cierta, pues la certificación notarial no le otorga tal calidad a las copias simples presentadas; caso distinto sería

si se tratase de la legalización de firmas. En cuanto al segundo documento se trata de una copia simple legalizada de un contrato celebrado por terceros ajenos a la relación procesal interpuesta (página 80) el tercer documento referente a un contrato de fecha 21 de abril de 1992, se trata de una copia simple sin firma de comprador Adolfo Rodríguez Rodríguez, sin fecha cierta (página 81/84)

24. Todo lo anterior, permite advertir que la parte demandante ha probado tener derecho a poseer el mismo bien inmueble.

CONSIDERACIONES FINALES

25. Conforme a los fundamentos anteriores y emitiendo pronunciamiento sobre los puntos controvertidos fijados: **A.** Se determina que la parte demandante tiene derecho a la restitución del inmueble ubicado en el jirón Las Gardenias N°646-630, Lote N° 09 de la Manzana V de la urbanización Canto Grande –unidad 06- del distrito de San Juan de Lurigancho (hoy Jirón Las Gardenias N° 616-630); predio que corre inscrito en la Partida N°14028656 del Registro de Propiedad Inmueble de la SUNARP; y **B.** Se determina que la parte demandada Eully Ysabel Márquez Segovia no tiene título que justifique su posesión sobre el inmueble antes referido, dentro de lo sustentado por las partes y de los fundamentos expuestos en esta sentencia.

26. En cuanto al pago de las costas y costas, según el artículo 412° del Código Procesal Civil, corresponde a la parte vencida, en este caso la parte demandada.

DECISIÓN FINAL:

Por tales razones, dentro del marco de las normas sustanciales y procesales invocadas, y no enervando las conclusiones los demás medios probatorios actuados y no citados expresamente, conforme al artículo 197 del Código Procesal Civil, el señor juez del Tercer Juzgado Civil de San Juan de Lurigancho, **RESUELVE:** Declarar **FUNDADA** la demanda (06 de agosto del 2019, páginas 28/36) interpuesta por Luz Merly Cubas Cubas contra Eully Ysabel Márquez Segovia, sobre desalojo por ocupante precario. En consecuencia:

1. Se dispone que la demandada Eully Ysabel Márquez Segovia, cumpla con restituir a la demandante Luz Merly Cubas Cubas, el inmueble constituido por el Lote N° 09 de la Manzana V de la Urbanización Canto Grande-unidad 06- del distrito de San Juan de Lurigancho (hoy Jirón Las Gardenias N°616-630) inscrito en la Partida Electrónica N°14028656 de la SUNARP.
2. Se declara concluido el proceso con pronunciamiento sobre el fondo, consentida o ejecutoriada que sea esta sentencia.
3. Con costos y costas.
4. Notifíquese a todas las partes esta sentencia.

CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE LIMA ESTE
TERCER JUZGADO CIVIL DE SAN JUAN DE LURIGANCHO

EXPEDIENTE : 3905-2019-0-3207-JR-CI-03
MATERIA : **DESALOJO**
JUEZ : JAVIER JIMENEZ VIVAS
ESPECIALISTA : LUIS PARI CAHUANA
DEMANDANTE : ELSA JOSEFINA BRAVO BARRETO y otros
DEMANDADO : GLADYS LUZ ROJAS ROJAS DE RETUERTO

Se declara **FUNDADA** la demanda, ya que la parte demandante ha acreditado tener derecho a poseer el bien inmueble (como propietaria) y la parte demandada no ha probado tener algún derecho a poseer el bien (pues se sustenta en un documento sin fecha cierta). Así, ha quedado establecida la posesión precaria de la demandada.

SENTENCIA

Resolución N° Doce

San Juan de Lurigancho, 07 de marzo del año 2022.

Corresponde emitir sentencia en el proceso seguido por Elsa Josefina Bravo Barreto contra Gladys Luz Rojas Rojas de Retuerto, sobre desalojo por ocupante precario.

📌 **TRÁMITE DEL PROCESO:**

1. **DEMANDA** (09 de setiembre del 2019, páginas 22/30 y subsanación del 30 de octubre del 2019, página 40).

PETITORIO:

La parte demandante solicita que se ordene a la parte demandada que desocupe y le restituya el inmueble situado en Manzana I, Lote 16, Parcela U-12 del Fundo de Pampas de Canto Grande, hoy San Martín de Porres Este, Manzana I, Lote 16 (antes Avenida N° Tres), distrito de San Juan de Lurigancho, provincia y departamento de Lima.

FUNDAMENTOS:

A. Señalan los demandantes que, como sucesores procesales de Joel Augusto Botello Ibáñez, adquirieron la propiedad del inmueble mencionado, vía proceso de otorgamiento de escritura pública, ante el 26° Juzgado Civil de Lima; derecho inscrito en la partida N° 14201203 del Registro de Propiedad Inmueble de Lima.

B. Con fecha 03 de abril del 2019, iniciaron un procedimiento de conciliación, sin que la demandada acuda, motivo por el cual presentan esta

demanda, en cuya decisión deberán tenerse presentes las siete reglas que establece el Cuarto Pleno Casatorio Civil.

Por Resolución número Dos (11 de diciembre del 2019, página 41), se admitió la demanda por desalojo en la vía procedimental sumarísima.

2. CONTESTACIÓN DE LA DEMANDA.

Gladys Luz Rojas Rojas de Retuerto, contesto la demanda en los términos que se exponen, en base a los siguientes FUNDAMENTOS:

A. Los demandantes son copropietarios registrales del inmueble, a partir de lo resuelto por el 26° Juzgado Civil de Lima. Sin embargo, respecto del contrato de compraventa de fecha 14 de octubre de 1969, que fue objeto de formalización judicial, existían indicios de su falsificación, conforme a la resolución emitida por la Sexta Fiscalía Superior Penal de Lima el 16 de julio del 2010 (Queja N° 106-2010).

B. Refiere que, por contrato de promesa de compraventa del día 08 de julio de 1982, Arnaldo Botello Polo (padre de Joel Botello Ibáñez y abuelo paterno de los demandantes), y su esposa Inés Octavia Almandoz de Botello, transfirieron a la demanda a título oneroso el inmueble, por la suma de S/. 1,500,000.00 soles de oro. El precio fue pagado y el bien fue entregado. Recibió el bien, edificó dos pisos, vive allí con su familia y es contribuyente ante la municipalidad distrital.

C. Indica que, pese a ser llamado "contrato de promesa de venta", cumplía todos los requisitos de un contrato definitivo, pese a los errores en la numeración y en el nombre del contratante, que indica.

D. En una denuncia presentada en su contra por Joel Botello Ibáñez (luego desestimada), las firmas de los transferentes (sus padres) han sido confirmadas vía Peritaje Grafotécnico N° 314/2010, lo que demuestra que Joel Botello Ibáñez inició de mala fe el proceso de otorgamiento de escritura pública.

Por resolución N° Cuatro (24 de enero del 2020, páginas 161), se tuvo por contestada la demanda.

3. AUDIENCIA ÚNICA VIRTUAL (06 de agosto de 2021, registrada en video y audio notificado a las partes y en constancia resumen de páginas 181/182).

3.1 Se emitió la Resolución N° Siete, por la cual se declaró infundada la excepción de falta de legitimidad para obrar de la parte demandada, presentada por la parte demandada, y se declaró saneado el proceso.

3.2 Se fijaron como puntos controvertidos: **A.** Determinar si la parte demandante tiene o no derecho a la restitución del inmueble ubicado en Manzana I, Lote 16, Parcela U-12 del Fundo de Pampas de Canto Grande, hoy San Martín de Porres Este, Manzana I, Lote 16 (antes Avenida N° Tres), distrito de San Juan de Lurigancho, provincia y departamento de Lima., predio que corre inscrito en la Partida N°14201203 del Registro de Predios de la SUNARP; y **B.** Determinar si la parte demandada tiene o no algún título que justifique su posesión sobre el inmueble antes referido y que éste no carezca de nulidad manifiesta.

3.3. Se expidió la Resolución N° Ocho, por la cual se declaró infundada la fecha presentada por la parte demandada.

3.4 Por Resolución N° Nueve, calificando los medios probatorios de las partes. Entre estos se admitieron dos declaraciones testimoniales ofrecidas por la parte demandada, pero por ausencia de los testigos se prescindió de estas, a partir de los principios de economía, celeridad, concentración y de unidad de audiencia. Entre tales, también se desestimó un pedido de informe al Ministerio Público.

3.5 Informaron oralmente el abogado de la parte demandante (minutos 56.50 hasta 1.03.05) y , con réplica en minutos 1.06.43 hasta 1.07.28; y el abogado de la parte demandada (minutos 1.03.10 hasta 1.06.22, con réplica en minutos 1.08.10 hasta 1.08.40).

3.6 También se indicó que el expediente quedó listo para sentenciar.

Entonces, el proceso ha sido tramitado con la participación plena de todas las partes, las cuales han ejercido su derecho de defensa ampliamente, sin señalar oportunamente algún vicio de nulidad. Dado el estado del proceso, se procede a emitir sentencia.

FUNDAMENTOS DE LA DECISIÓN:

PROBLEMÁTICA CENTRAL DEL CASO

1. Determinar si la parte demandante tiene o no derecho a la restitución del inmueble ubicado en Manzana I, Lote 16, Parcela U-12 del Fundo de Pampas de Canto Grande, hoy San Martín de Porres Este, Manzana I, Lote 16 (antes Avenida N° Tres), distrito de San Juan de Lurigancho, provincia y departamento de Lima, predio que corre inscrito en la Partida N° 14201203 del Registro de Predios de la SUNARP. Complementariamente, se debe determinar si la parte demandada tiene o no algún título que justifique su posesión sobre dicho inmueble (que le permita conservar dicha posesión) y, de ser el caso, que éste no carezca de nulidad manifiesta.

MARCO NORMATIVO Y JURISPRUDENCIAL

2. El Código Civil, señala en su artículo 923 que: "La propiedad es el poder jurídico que permite usar, disfrutar, disponer y reivindicar un bien. Debe ejercerse en armonía con el interés social y dentro de los límites de la ley." Es decir, entre las facultades que tiene el propietario de un bien, figura la de poseer el mismo, pues las cuatro facultades que menciona la norma citada comprometen al derecho de posesión. Esto es importante, pues dicho derecho es materia de debate en un proceso de desalojo.

3. El Código Civil, regulando las clases de posesión y sus efectos, establece en su artículo 905 que: "Es poseedor inmediato, el poseedor temporal en virtud de un título. Corresponde la posesión mediata a quien confirió el título." Más adelante, el artículo 911 del mismo Código indica que: "La posesión precaria es la que se ejerce sin título alguno o cuando el que se tenía ha fenecido."

4. La posesión precaria, entonces, es aquella que prescinde de una relación con el poseedor mediato; aquella posesión ejercida sin título vigente

que la respalde, sea porque nunca se tuvo uno, porque teniendo un título ha sido declarado nulo, porque teniendo un título han cesado sus efectos, o porque los efectos del título han sido superados por la calidad de cosa juzgada de algún puntual pronunciamiento judicial.

5. Sobre el tema, conforme al artículo 400 del Código Procesal Civil, la Corte Suprema de Justicia de la República celebró el Cuarto Pleno Casatorio Civil, en el cual, interpretando el citado artículo 911 del Código Civil, establece en su fundamento N° 56 lo siguiente:

En efecto, la no existencia de un título o el fenecimiento del que se tenía –con el cual justificaba su posesión el demandado- se puede establecer como consecuencia de la valoración de las pruebas presentadas, de dicha valoración es que surge en el juez la convicción de la no existencia del título o que el acto jurídico que lo originó contiene algún vicio que lo invalida, como es una nulidad manifiesta prevista por alguna de las causales del artículo 219 del Código Civil, o en todo caso, cuando siendo válido el negocio jurídico, éste ha dejado de surtir efectos por alguna causal de resolución o rescisión, pero sin que el Juez del desalojo se encuentre autorizado para declarar la invalidez, nulidad, ineficacia, etc., de dicho acto jurídico, (...).

6. Conforme al numeral 1 del literal b del acápite VII del citado Pleno Casatorio Civil: "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"

7. De acuerdo a ello, la actividad probatoria de la parte demandante debe dirigirse a acreditar que la demandada se encuentra en dicha condición y que no tiene título para poseer. Frente a ello, la actividad probatoria de la parte demandada debe apuntar a negar su condición de precaria y a sustentar que sí tiene un título para poseer vigente y válido. Es lo que corresponde al proceso de desalojo y a su tramitación en la vía procedimental sumarísima. Cualquier otra consideración nos colocaría ante otra pretensión y, de ser el caso, frente a otra vía procedimental.

8. En cuanto al título de la parte demandante, el mencionado pleno casatorio expresa en su acápite N° 56 lo siguiente:

"En efecto, la no existencia de un título o el fenecimiento del que se tenía -con el cual justificaba su posesión el demandado- se puede establecer como consecuencia de la valoración de las pruebas presentadas, de dicha valoración es que surge en el juez la convicción de la no existencia del título o que el acto jurídico que lo originó contiene algún vicio que lo invalida, como es una nulidad manifiesta prevista por alguna de las causales del artículo 219 del Código Civil, o en todo caso, cuando siendo válido el negocio jurídico, éste ha dejado de surtir efectos por alguna causal de resolución o rescisión, (...)"

9. Lo anterior, llevó a dicho pleno casatorio a establecer una regla en el numeral 5.3 del punto 5 del literal b) de la sección VIII; regla que luego fue modificada por el numeral 8 del extremo segundo de la decisión el Noveno Pleno Casatorio Civil, que quedó redactada de la siguiente manera:

"Si en el trámite de un proceso de desalojo, el juez advierte la invalidez absoluta y evidente del título posesorio, conforme lo prevé el artículo 220 del Código Civil, previa promoción del contradictorio entre las partes, declarará dicha situación en la parte resolutive de la sentencia y, adicionalmente, declarará fundada o infundada la demanda de desalojo, dependiendo de cual de los títulos presentados por las partes es el que adolece de nulidad manifiesta."

10. De otro lado, el artículo 1351 del Código Civil señala que: "El contrato es el acuerdo de dos o más partes para crear, regular, modificar o extinguir una relación jurídica patrimonial." De acuerdo a ello, las partes de un contrato disponen de este para adoptar cualquier tipo de acuerdo respecto de uno o más temas patrimoniales. Según los artículos 1411 y 1412 del Código Civil, los contratos pueden o no estar sujetos a alguna formalidad. En caso esta exista, puede o no ser requisito de validez del acto. Sin embargo, en un nivel más básicos, las dos formas que puede adoptar un contrato son aquella verbal o escrita.

11. Al respecto, cuando los contratos no son verbales sino escritos, pueden estar contenidos en diversas clases de documentos. Una es la de documento público. Según el artículo 235º del Código Procesal Civil:

Es documento público:

(...).

2. La escritura pública y demás documentos otorgados ante o por notario público, según la ley de la materia.

(...).

La copia del documento público tiene el mismo valor que el original, si está certificada por auxiliar jurisdiccional respectivo, notario público o fedatario, según corresponda.

12. Otra clase es el documento privado, el cual, de acuerdo al artículo 236º del Código Procesal Civil: "Es el que no tiene las características del documento público. La legalización o certificación de un documento privado no lo convierten en público."

13. La regulación de los documentos privados continúa en el artículo 245º del Código Procesal Civil, según el cual:

Un documento privado adquiere fecha cierta y produce eficacia jurídica como tal en el proceso desde:

(...).

3. La presentación del documento ante notario público, para que certifique la fecha o legalice las firmas.

(...).

Excepcionalmente, el Juez puede considerar como fecha cierta la que haya sido determinada por medios técnicos que le produzcan convicción.

14. Como vemos, entre otros temas abordados por los dispositivos recién citados, los documentos públicos valen sólo cuando son presentados en original, salvo cuando sus copias simples sean certificadas por auxiliar jurisdiccional, notario público o fedatario, casos en los cuales estas alcanzan el mismo valor que el original.

15. En cuando a los documentos privados, siempre continúan siendo tales, pues su legalización o certificación no les otorga carácter público; pero adquieren fecha cierta, entre otros supuestos, cuando un notario público certifica la fecha o legaliza las firmas del documento privado. La regulación de los documentos privados no le otorga fecha cierta a las copias simples presentadas ante notario público.

16. Sin perjuicio de las normas y criterios jurisprudenciales citados, el juez deberá resolver la controversia llegando a una certeza a partir de la valoración razonada y conjunta de los medios probatorios incorporados al proceso (artículos 188 y 197 del Código Procesal Civil), luego que hayan sido ofrecidos por las partes oportunamente en sus actos postulatorios (artículo 189 del mismo cuerpo legal); cumpliendo con su carga probatoria (artículo 196 del mismo Código); no debiendo el Juez reemplazar a las partes en dicha carga (artículo 194 de dicho Código). Si el demandante no acredita su pretensión, la demanda será declarada infundada (artículo 200 del mismo cuerpo legal). Todo lo anterior, deberá respetar el principio de congruencia procesal.

HECHOS PRESENTADOS EN EL PROCESO

17. La parte demandante, se presenta en calidad de propietario del bien mencionado en la demanda, indicando que adquirieron tal derecho como sucesores procesales de Joel Augusto Botello Ibáñez, en un proceso de otorgamiento de escritura pública; derecho formalizado el 04 de abril del 2018, luego inscrito el 03 de diciembre del 2018. Por tal motivo, iniciaron un procedimiento de conciliación contra la demandada, al cual esta no acudió, motivo por el cual presentaron esta demanda.

18. Por su parte, la demandada reconoce a los demandantes como copropietarios registrales del bien, a partir de lo resuelto en el proceso sobre otorgamiento de escritura pública, pero el contrato de compraventa de fecha 14 de octubre de 1969, objeto de formalización, tenía indicios de falsificación, conforme lo advirtió el Ministerio Público. De otro lado, por contrato denominado "promesa de compraventa" del día 08 de julio de 1982, Arnaldo Botello Polo (padre de Joel Botello Ibáñez y abuelo paterno de los demandantes), y su esposa Inés Octavia Almandoz de Botello, transfirieron a la demanda a título oneroso el inmueble; precio que fue pagado y el bien fue entregado, sobre el cual edificó dos pisos y habita con su familia. Sobre dicho contrato, las firmas de los transferentes (padres de los demandantes) fueron confirmadas vía Peritaje Grafotécnico N° 314/2010.

VALORACIÓN DEL JUZGADO.

19. De un lado, los demandantes indican tener derecho a poseer el bien inmueble objeto del proceso en calidad de propietarios, conforme a la escritura pública de fecha 04 de abril del 2018, obtenido como sucesores procesales de Joel Augusto Botello Ibáñez en un proceso de otorgamiento de escritura pública, ante el 26° Juzgado Civil de Lima; derecho inscrito en la partida N° 14201203 del Registro de Propiedad Inmueble de Lima el día 03 de diciembre de 2018 (copia literal en páginas 08/07).

20. Del otro lado, la demandada afirma tener derecho a poseer, a partir de un sustento central: el contrato denominado "promesa de compraventa" del día 08 de julio de 1982, mediante el cual Arnaldo Botello Polo (padre de Joel Botello Ibáñez y abuelo paterno de los demandantes) junto a su cónyuge Inés Octavia Almandoz de Botello, le transfirieron el bien a título oneroso.

21. Tenemos entonces a dos partes procesales que sustentan su derecho a poseer el mismo bien inmueble afirmando ambas ser propietarias de éste. Para ello, presentan títulos diferentes. Los demandantes muestran la inscripción de una escritura pública de origen judicial; y la demandada presenta un contrato por el cual adquirió la propiedad del bien. En principio, cualquiera de estos títulos podría ser suficiente para reconocer a alguna de las partes el derecho a poseer el bien, lo que deberá definirse a través de la valoración conjunta y razonada de los medios probatorios incorporados al proceso.

22. Al respecto, mientras la parte demandante sustenta y acredita su derecho de propiedad en la inscripción registral de una escritura pública (derecho del cual emana aquel de posesión), la parte demandada lo hace en una copia certificada notarial del contrato de fecha 08 de julio de 1982, certificación efectuada el día 01 de noviembre del 2019 (según sello en tinta azul en página 81 vuelta), sobre una copia certificada anterior de fecha 20 de julio del 2009 (según sello en página 78 vuelta, también en página 81 vuelta).

23. Entonces, conforme a la regulación de los documentos privados, antes citada, el documento presentado por la parte demandada no tiene fecha cierta, ya que la certificación notarial no le otorga tal calidad a las copias simples presentadas, ni a las certificaciones de anteriores certificaciones. Tales circunstancias son distintas a aquella de una legalización de firmas. Lo recién descrito, impide apreciar el derecho de propiedad de la parte demandada. Como consecuencia de ello, tampoco puede observarse su derecho a poseer el bien.

24. Se precisa que los fundamentos expuestos, se sostienen en los conceptos analizados, en la legislación indicada y en la jurisprudencia citada; elementos que resultan aplicables al caso a partir de los medios probatorios presentados por ambas partes y de las afirmaciones que estas han logrado demostrar, de acuerdo al detalle expuesto. Se indica también que ya no resulta necesaria la evaluación de alguna eventual nulidad manifiesta, de acuerdo al numeral 5.3 del punto 5 del literal b) de la sección VIII del Cuarto Pleno Casatorio Civil; modificado por el numeral 8 del extremo segundo de la decisión del Noveno Pleno Casatorio Civil.

CONSIDERACIONES FINALES

25. Conforme a los fundamentos anteriores y emitiendo pronunciamiento sobre los puntos controvertidos fijados: **A.** Se determina que la parte demandante si tiene derecho a la restitución del inmueble ubicado en Manzana I, Lote 16, Parcela U-12 del Fundo de Pampas de Canto Grande, hoy San Martín de Porres Este, Manzana I, Lote 16 (antes Avenida N° Tres), distrito de San Juan de Lurigancho, provincia y departamento de Lima., predio que corre inscrito en la Partida N°14201203 del Registro de Predios de la SUNARP; y **B.** Se determina que la parte demandada no tiene título que justifique su posesión sobre el inmueble antes referido.

26. En cuanto al pago de las costas y costos, según el artículo 412° del Código Procesal Civil, corresponde a la parte vencida, en este caso la parte demandada.

DECISIÓN FINAL:

Por tales razones, dentro del marco de los instrumentos jurídicos citados (normas sustanciales, normas procesales y jurisprudencia), y no enervando las conclusiones los demás medios probatorios actuados y no citados expresamente, conforme al artículo 197 del Código Procesal Civil, el señor juez del Tercer Juzgado Civil de San Juan de Lurigancho, declara **FUNDADA** la demanda (09 de setiembre del 2019, páginas 22/30 y subsanación del 30 de octubre del 2019, página 40) interpuesta por Elsa Josefina Bravo Barreto y otros contra Gladys Luz Rojas Rojas de Retuerto, sobre desalojo por ocupante precario. En consecuencia:

1. Se dispone que la demandada Gladys Luz Rojas Rojas de Retuerto, cumpla con restituir a los demandantes, el inmueble ubicado en la Manzana I, Lote 16, Parcela U-12 del Fundo de Pampas de Canto Grande, hoy San Martín de Porres Este, Manzana I, Lote 16 (antes Avenida N° Tres), distrito de San Juan de Lurigancho, provincia y departamento de Lima., predio que corre inscrito en la Partida N°14201203 del Registro de Predios de la SUNARP.
2. Se declara concluido el proceso con pronunciamiento sobre el fondo, consentida o ejecutoriada que sea esta sentencia.
3. Con costos y costas.
4. Notifíquese esta sentencia a todas las partes del proceso.

CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE LIMA ESTE
TERCER JUZGADO CIVIL DE SAN JUAN DE LURIGANCHO

EXPEDIENTE : 04326-2018-0-3207-JR-CI-03
MATERIA : DESALOJO
JUEZ : JAVIER JIMENEZ VIVAS
ESPECIALISTA : ROSA POMACHAGUA DAVILA
DEMANDANTE : H & E ARQUITECTURA Y PROYECTOS S.A.C.
DEMANDADO : CANTO GRANDE S.A.C.
LITIS CONSORTE : JUAN JAVIER PIZARRO PACHECO
IRMA BRONILLA VALVERDE MARTINEZ

Se declara **FUNDADA** demanda de desalojo por la causal de posesión precaria.

SENTENCIA

Resolución Número Quince.

San Juan de Lurigancho, 10 de noviembre del año 2021.

Corresponde emitir sentencia en el proceso seguido por H & E ARQUITECTURA Y PROYECTOS S.A.C. contra Canto Grande S.A.C. y litisconsorte necesario pasivos Juan Javier Pizarro Pacheco y Irma Bronilla Valverde Martínez sobre desalojo por ocupante precario.

TRÁMITE DEL PROCESO:

1. **DEMANDA** (26 de septiembre del 2018, páginas 27/31 subsanada en la página 39)

PETITORIO:

La parte demandante solicita que se ordene a la parte demandada que desocupe y le restituya el inmueble situado en el Lote 9 Manzana J de la Urbanización Canto Grande Unidad 12 Quinta Etapa del distrito de San Juan de Lurigancho inscrito en el asiento C00003 de la Partida Electrónica N°13890077 del Registro de Propiedad Inmueble de Lima y Callao.

FUNDAMENTOS:

A. Señala la parte demandante que, adquirió la propiedad del inmueble ubicado en el Lote 09 de la Manzana J de la urbanización Canto Grande Unidad 12 Quinta Etapa del distrito de San Juan de Lurigancho mediante Escritura Pública de fecha 09 de julio del 2018, celebrado ante la Notaría Manuel Román Olivas con su anterior propietaria Canto Grande S.A.C.

B. Afirma la parte demandante, en la cláusula quinta se pactó el plazo de entrega de la posesión del inmueble adquirido en propiedad, quedando establecido que se efectuaría a los 7 días naturales después de la firma de la escritura pública, pacto que no fue cumplida por la demandada.

C. Indica la demandante, vencido el plazo acordado en la escritura pública, la demandada no cumplió con la desocupación, por lo que procedió a invitar a conciliar conforme al acta de conciliación N°133-2018 de fecha 06 de agosto del 2018, celebrada ante el centro de conciliación Perea & Pasquel habiendo asistido a la conciliación ordenada la parte demandada indicando que desocuparía el inmueble en el plazo de siete días calendarios, el cual vencía el 14 de agosto del 2018.

Por Resolución N° Dos de fecha 11 de diciembre de 2018 (página 40), se admitió la demanda por desalojo en la vía procedimental sumarísima.

2. REBELDÍA (de demandada y de litisconsortes)

Por Resolución N° 03 (de fecha 17 de enero de 2019, página 44), se declaró rebelde a la demandada Canto Grande S.A.C.

Por Resolución N° Nueve (17 de diciembre de 2019, página 383), se incorporó al proceso a los litisconsortes necesario pasivos Juan Javier Pizarro Pacheco y Irma Bronilla Valverde Martínez.

Por Resolución N° 11 (26 de octubre de 2021, página 408), se declaró rebeldes a los dos litisconsortes.

3. AUDIENCIA ÚNICA VIRTUAL (viernes 05 de noviembre de 2021, registrada en video y audio notificado a las partes y en constancia resumen de páginas 417).

3.1 Se fijaron como puntos controvertidos: **1.** Determinar si la parte demandante tiene o no derecho a la restitución del inmueble ubicado en el Lote 09 de la Manzana J de la urbanización Canto Grande Unidad 12 quinta etapa del distrito de San Juan de Lurigancho; predio que corre inscrito en la Partida N°13890077 del Registro de Propiedad Inmueble de la SUNARP; y **2.** Determinar si la parte demandada o los litis consortes necesarios pasivos ostenta o no título alguno que justifique su posesión sobre el inmueble antes referido y que éste no carezca de nulidad manifiesta.

3.2 Por Resolución N° catorce se calificaron los medios ofrecidos de la parte demandante, los cuales fueron admitidos. Respecto a los de tipo documental, se dispuso tenerlos presente al momento de resolver. Se precisa que no se pudieron calificar medios probatorios de la demandada y de los litisconsortes, por encontrarse rebeldes.

3.3. Únicamente informó la abogada de la parte demandante por encontrarse presente en la audiencia virtual y se informó que el expediente quedó listo para sentenciar.

Siendo ese su estado, se procede a ello.

FUNDAMENTOS DE LA DECISIÓN:

PROBLEMÁTICA CENTRAL DEL CASO

1. Determinar si la parte demandante tiene o no derecho a la restitución del inmueble ubicado en el Lote 09 Manzana J de la Urbanización Canto Grande unidad 12 quinta etapa del distrito de San Juan de Lurigancho; inmueble inscrito en la Partida N°13890077 del Registro de Propiedad Inmueble de la SUNARP. De manera complementaria, se debe determinar si la parte demandada o los litis consorte necesario pasivo tiene o no algún título que justifique su posesión sobre el inmueble antes referido (que le permita conservar dicha posesión) y que éste no carezca de nulidad manifiesta.

MARCO NORMATIVO Y JURISPRUDENCIAL

2. El Código Civil, regulando las clases de posesión y sus efectos, establece en su artículo 911 que: *“La posesión precaria es la que se ejerce sin título alguno o cuando el que se tenía ha*

fenecido.” La ubicación del dispositivo y su tenor, nos permiten establecer que nos encontramos ante aquel tipo de posesión que es ejercida sin título vigente, sea porque nunca se tuvo uno, o porque han cesado los efectos del título que se tenía.

3. Conforme al artículo 400 del Código Procesal Civil, la Corte Suprema de Justicia de la República celebró el Cuarto Pleno Casatorio Civil,¹ en el cual, interpretando el citado artículo 911 del Código Civil, indicó en su fundamento N° 56 que:

“En efecto, la no existencia de un título o el fenecimiento del que se tenía –con el cual justificaba su posesión el demandado- se puede establecer como consecuencia de la valoración de las pruebas presentadas, de dicha valoración es que surge en el juez la convicción de la no existencia del título o que el acto jurídico que lo originó contiene algún vicio que lo invalida, como es una nulidad manifiesta prevista por alguna de las causales del artículo 219 del Código Civil, o en todo caso, cuando siendo válido el negocio jurídico, éste ha dejado de surtir efectos por alguna causal de resolución o rescisión, pero sin que el Juez del desalojo se encuentre autorizado para declarar la invalidez, nulidad, ineficacia, etc., de dicho acto jurídico, (...).”

4. Si consideramos que, conforme al numeral 1 del literal b del acápite VII del citado Pleno Casatorio Civil: *“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”*; la actividad probatoria de la parte demandante debe dirigirse a acreditar que el demandado se encuentra en dicha condición, y frente a ello, la actividad probatoria de la parte demandada debe apuntar a negar la misma. Es lo que corresponde al proceso de desalojo y a su tramitación en la vía procedimental sumarísima. Cualquier otra consideración nos colocaría ante otra pretensión y, de ser el caso, ante otra vía procedimental.

5. De otro lado, el Código Civil establece en su artículo 1351 que: *“El contrato es el acuerdo de dos o más partes para crear, regular, modificar o extinguir una relación jurídica patrimonial.”* De acuerdo a ello, las partes de un contrato disponen de este para adoptar prácticamente cualquier tipo de acuerdo respecto de uno o más temas patrimoniales. Luego, el artículo 1354 del mismo Código dispone que: *“Las partes pueden determinar libremente el contenido del contrato, siempre que no sea contrario a norma legal de carácter imperativo.”* El dispositivo reafirma lo recién comentado, pero impone a esa libertad contractual un límite: las normas legales imperativas.

6. El Código Civil expresa en su artículo 1356 que: *“Las disposiciones de la ley sobre contratos son supletorias de la voluntad de las partes, salvo que sean imperativas.”* Aquí el legislador se refiere a tres elementos que concurren a formar la voluntad expresada por las partes en un contrato: norma legal no imperativa, voluntad negocial y norma legal imperativa, fijando una jerarquía entre estos, quedando la norma legal imperativa en el máximo nivel.

7. Más adelante, el artículo 1362 del mismo refiere que: *“Los contratos deben negociarse, celebrarse y ejecutarse según las reglas de la buena fe y común intención de las partes.”* Esta norma, regula el llamado *“iter contractual”*, según el cual los contratos deben sujetar todo su proceso de formación y cumplimiento a las reglas de la buena fe, que no son otras que las

¹ Sentencia del Pleno Casatorio del Cuarto Pleno Casatorio Civil dictada con fecha 13 de agosto del 2012, en la Casación N° 2195-2011-Ucayali.

posibilidades y límites que resultan del ordenamiento jurídico en su conjunto. No es esta última una norma a disposición de las partes, sino una que deben cumplir, una de tipo imperativo.

8. Conforme a lo anterior, la finalidad de un contrato será aquella que se ajuste dentro del ámbito de lo permitido por el ordenamiento jurídico, siempre que la voluntad negocial no sea contraria al principio de buena fe, que no es otra cosa que precisamente la voluntad permanente (durante la negociación, la celebración y hasta la ejecución del contrato) de sujetar un contrato a dicho principio, el cual tiene carácter imperativo, tanto como directriz y como criterio interpretativo.

9. Sin perjuicio de las normas y criterios jurisprudenciales citados, el Juez deberá resolver la controversia llegando a una certeza a partir de la valoración razonada y conjunta de los medios probatorios incorporados al proceso (artículos 188 y 197 del Código Procesal Civil), luego que hayan sido ofrecidos por las partes oportunamente en sus actos postulatorios (artículo 189 del mismo cuerpo legal); cumpliendo con su carga probatoria (artículo 196 del mismo Código); no debiendo el Juez reemplazar a las partes en dicha carga (artículo 194 del Código Procesal en mención). Si el demandante no acredita su pretensión, la demanda será declarada infundada (artículo 200 del mismo cuerpo legal). Todo lo anterior, deberá respetar el principio de congruencia procesal.

HECHOS PRESENTADOS EN EL PROCESO

10. La parte demandante, se presenta en calidad de propietaria del predio ubicado en el Lote 09 de la Manzana "J" de la urbanización Canto Grande Unidad 12 Quinta Etapa del distrito de San Juan de Lurigancho inscrito en la Partida Electrónica N°13890077 del Registro de Propiedad Inmueble de Lima y Callao. Afirma que adquirió la propiedad mediante escritura pública de compra-venta de fecha 09 de julio del 2018, ante el notario Manuel Román Olivas, por el precio de \$ 150,000.00 mil dólares americanos, e inscrito registralmente con fecha 23 de julio del 2018.

11. Frente a ello, la codemandada Canto Grande S.A.C. fue declarado rebelde por Resolución N° 03 (de fecha 17 de enero de 2019, página 44), por otra parte, mediante Resolución N° Nueve de fecha 17 de diciembre del 2019 pagina 383, se admitió la intervención de los litisconsorte necesario pasivos Juan Javier Pizarro Pacheco y Irma Bronilla Valverde Martínez, a quienes posteriormente se les declaro rebeldes mediante Resolución Once de fecha 26 de octubre del 2021 pagina 408, por lo que nos encontramos en la imposibilidad de poder calificar y valorar las pruebas presentadas.

VALORACIÓN DEL JUZGADO.

12. La parte demandante indica tener derecho a poseer la bien inmueble materia del proceso en calidad de propietaria. Señala acreditar tal situación con la copia literal de dominio de la Partida Electrónica 13890077 del registro de propiedad inmueble de Lima y Callao donde en el rubro títulos de dominio C00003 se encuentra la inscripción de la compra-venta a favor de la demandante H & E Arquitecturas y Proyectos S.A.C. quien ha adquirido el dominio del inmueble en mérito a la compra-venta celebrada con Canto Grande S.A.C. por el precio de ciento cincuenta mil dólares americanos (página 16).

13. También presenta la copia certificada notarial de la Escritura Pública sobre Contrato de Compra Venta de inmueble otorgada a su favor por Canto Grande S.A.C del inmueble

constituido por el Lote 09 de la Manzana J de la urbanización Canto Grande, Unidad 12 quinta etapa del distrito de San Juan de Lurigancho (página 17-18).

14. Frente a ello, los litis consortes necesarios pasivos Juan Javier Pizarro Pacheco y Irma Bronilla Valverde Martínez al ser declarados rebeldes por resolución número 11 de fecha 26 de octubre de 2021 nos encontramos en la imposibilidad de calificar y/o valorar las pruebas aportadas

15. Como se puede apreciar, la parte demandante de manera expresa y a través de los distintos medios probatorios que han ofrecido, ha afirmado su respectiva calidad de propietaria del bien materia del proceso, derecho a partir del cual refiere tener también el derecho a poseer el mismo. Ello conforme a lo corroborado con la inscripción registral de la escritura pública de compra-venta de fecha 09 de julio de 2018, con inscripción registral de fecha 23 de julio de 2018, la misma que no ha sido materia de tacha o nulidad o falsedad, consecuentemente surte todos sus efectos legales mientras judicialmente no sea declarada nula su validez.

CONSIDERACIONES FINALES

16. Siguiendo los fundamentos anteriores y emitiendo expreso pronunciamiento sobre los puntos controvertidos fijados, tenemos que: 1. Se determina que la parte demandante tiene derecho a la restitución del inmueble constituido por el Lote N°09 de la Manzana J Urbanización Canto Grande Unidad 12 quinta etapa del distrito de San Juan de Lurigancho; predio que corre inscrito en la Partida N°13890077 del Registro de Propiedad Inmueble de la SUNARP; y 2. Se determina que la parte demandada y litisconsortes necesario pasivos Juan Javier Pizarro Pacheco y Irma Bronilla Valverde Martínez no tienen título que justifique su posesión sobre el inmueble antes referido, dentro de lo sustentado por las partes y de los fundamentos expuestos en esta sentencia.

17. En cuanto al pago de las costas y costos, según el artículo 412° del Código Procesal Civil, corresponde a la parte vencida, en este caso la parte demandante.

PARTE RESOLUTIVA:

Por tales razones, dentro del marco de las normas sustanciales y procesales invocadas, y no enervando las conclusiones los demás medios probatorios actuados y no citados expresamente, conforme al artículo 197 del Código Procesal Civil, el Señor Juez del Tercer Juzgado Civil de San Juan de Lurigancho, **RESUELVE:** Declarar **FUNDADA** la demanda de fecha 26 de septiembre del 2018, páginas 27/31, subsanada en la página 39 interpuesta por H & E Arquitectura y Proyectos S.A.C. contra Canto Grande S.A.C y litisconsorte necesario pasivos Juan Javier Pizarro Pacheco y Irma Bronilla Valverde Martínez sobre desalojo por ocupante precario. En consecuencia:

1. Se dispone que el demandado y litisconsorte necesario pasivo Juan Javier Pizarro Pacheco y Irma Bronilla Valverde Martínez desocupen y restituyan a la demandante el inmueble constituido por el Lote N°09 de la Manzana J de la urbanización Canto Grande unidad 12 quinta etapa, distrito de San Juan de Lurigancho.
2. Se declara concluido el proceso con pronunciamiento sobre el fondo.
3. Con costos y costas.
4. Procédase a notificar esta sentencia.

CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE LIMA ESTE
TERCER JUZGADO CIVIL DE SAN JUAN DE LURIGANCHO

EXPEDIENTE : 05845-2018-0-3207-JR-CI-03
MATERIA : DESALOJO
JUEZ : JAVIER JIMENEZ VIVAS
ESPECIALISTA : LUIS PARI CAHUANA
DEMANDANTE : VIKY CARDENAS VEGA
DEMANDADO : CANTO GRANDE S.A.C.
LITIS CONSORTE : CARMEN ROSA ARANA RICARDI

Se declara **FUNDADA** demanda de desalojo sustentada en la causal de ocupante precario.

SENTENCIA

Resolución Número Quince.

San Juan de Lurigancho, 27 de octubre del año 2021.

Corresponde emitir sentencia en el proceso seguido por Viki Cárdenas Vega contra Canto Grande S.A.C. y Litis consorte necesario pasivo Carmen Rosa Arana Ricaldi sobre desalojo por ocupante precario.

TRÁMITE DEL PROCESO:

1. **DEMANDA** (21 de diciembre del 2018, páginas 16/18)

PETITORIO:

La parte demandante solicita que se ordene a la parte demandada que desocupe y le restituya el inmueble de exclusiva propiedad situado en el Lote 5 Manzana N de la Urbanización Canto Grande (hoy Jirón Las Madreselvas N°276) Unidad 06 del distrito de San Juan de Lurigancho inscrito en el asiento C00003 de la Partida Electrónica N°13990140 del Registro de Propiedad Inmueble de Lima y Callao.

FUNDAMENTOS:

A. Señala la parte demandante que, adquirió la propiedad del inmueble ubicado en el Lote 05 de la Manzana N de la urbanización Canto Grande (Hoy Jirón Las Madreselvas) Unidad 06 del distrito de San Juan de Lurigancho mediante Escritura Pública de fecha 22 de mayo del 2018, celebrado ante la Notaría Manuel Román Olivas con su anterior propietaria Canto Grande S.A.C.

B. Afirma la parte demandante, en la cláusula quinta se pactó el plazo de entrega de la posesión del inmueble adquirido en propiedad, quedando establecido que se efectuaría a los 7 días naturales después de la firma de la escritura pública, pacto que no fue cumplida por la demandada.

C. Indica la demandante, vencido el plazo acordado en la escritura pública, la demandada no cumplió con la desocupación, por lo que procedió a invitar a conciliar conforme al acta de conciliación N°192-2018 de fecha 26 de noviembre del 2018, celebrada ante el centro de

conciliación Perea & Pasquel no habiendo asistido a la conciliación ordenada la parte demandada

Por Resolución Número uno de fecha 18 de enero de 2019 (página 19), se admitió la demanda por desalojo en la vía procedimental sumarísima.

2. CONTESTACIÓN DE LA DEMANDA.

Por resolución número 03 de fecha 20 de septiembre del 2019 (página 220) se admitió la incorporación al proceso como litis consorte necesario pasivo a Carmen Rosa Arana Ricaldi,

Por resolución número 07 de fecha 04 de febrero de 2021, (página 252) se declaró rebelde a la demandada Canto Grande S.A.C. y litisconsorte necesario pasivo Carmen Rosa Arana Ricaldi luego de no contestar la demanda, pese a estar bien notificados; interpuesta apelación se concedió sin efecto suspensivo y con la calidad de diferida por resolución número 08 de fecha 26 de abril del 2021 páginas 294/295.

3. AUDIENCIA ÚNICA VIRTUAL (lunes 24 de septiembre de 2021, registrada en video y audio notificado a las partes y en constancia resumen de páginas 332/333).

3.1 Se fijaron como puntos controvertidos: **1.** Determinar si la parte demandante tiene o no derecho a la restitución del inmueble ubicado en el Lote 05 de la Manzana N de la urbanización Canto Grande (hoy Madreselvas N°276) Unidad 06 de la Urbanización Canto Grande del distrito de San Juan de Lurigancho; predio que corre inscrito en la Partida N°13990140 del Registro de Propiedad Inmueble de la SUNARP; y **2.** Determinar si la parte demandada o la litis consorte necesario pasivo ostenta o no título alguno que justifique su posesión sobre el inmueble antes referido y que éste no carezca de nulidad manifiesta.

3.2 Por Resolución N° doce se calificaron los medios ofrecidos, admitiéndose. Respecto a los de tipo documental, se dispuso tenerlos presente al momento de resolver.

3.3. Informó el abogado de la parte demandante por encontrarse presente en la audiencia virtual.

Siendo ese su estado, se procede a ello.

FUNDAMENTOS DE LA DECISIÓN:

PROBLEMÁTICA CENTRAL DEL CASO

1. Determinar si la parte demandante tiene o no derecho a la restitución del inmueble ubicado en el Lote 05 Manzana N de la Urbanización Canto Grande (hoy Jr. Las Madreselvas N°276) unidad 06 de la urbanización Canto Grande del distrito de San Juan de Lurigancho; inmueble inscrito en la Partida N°13990140 del Registro de Propiedad Inmueble de la SUNARP. De manera complementaria, se debe determinar si la parte demandada o el Litis consorte necesario pasivo tiene o no algún título que justifique su posesión sobre el inmueble antes referido (que le permita conservar dicha posesión) y que éste no carezca de nulidad manifiesta.

MARCO NORMATIVO Y JURISPRUDENCIAL

2. El Código Civil, señala en su artículo 923 que: "La propiedad es el poder jurídico que permite usar, disfrutar, disponer y reivindicar un bien. Debe ejercerse en armonía con el interés social y dentro de los límites de la ley." Es decir, entre las facultades que tiene el propietario de un bien, figura la de poseer el mismo, pues las cuatro facultades que menciona la norma citada comprometen el derecho de posesión. Esto es importante, pues dicho derecho es materia de debate en un proceso de desalojo.

3. El Código Civil, regulando las clases de posesión y sus efectos, establece en su artículo 905 que: "Es poseedor inmediato, el poseedor temporal en virtud de un título. Corresponde la posesión mediata a quien confirió el título." Más adelante, el artículo 911 del mismo Código indica que: "La posesión precaria es la que se ejerce sin título alguno o cuando el que se tenía ha fenecido."

4. La posesión precaria, entonces, es aquella que prescinde de una relación con el poseedor mediato; aquella posesión ejercida sin título vigente que la respalde, sea porque nunca se tuvo uno, porque ha sido declarado nulo, porque han cesado los efectos del título que se tenía, o porque tales efectos han sido superados por la calidad de cosa juzgada de algún puntal pronunciamiento judicial.

5. Sobre el tema, conforme al artículo 400° del Código Procesal Civil, la Corte Suprema de Justicia de la República celebró el Cuarto Pleno Casatorio Civil, 1 en el cual, interpretando el citado artículo 911 del Código Civil, establece en su fundamento N°56 lo siguiente:

"En efecto, la no existencia de un título o el fenecimiento del que se tenía –con el cual justificaba su posesión el demandado- se puede establecer como consecuencia de la valoración de las pruebas presentadas, de dicha valoración es que surge en el juez la convicción de la no existencia del título o que el acto jurídico que lo originó contiene algún vicio que lo invalida, como es una nulidad manifiesta prevista por alguna de las causales del artículo 219° del Código Civil, o en todo caso, cuando siendo válido el negocio jurídico, éste ha dejado de surtir efectos por alguna causal de resolución o rescisión, pero sin que el Juez del desalojo se encuentre autorizado para declarar la invalidez, nulidad, ineficacia, etc., de dicho acto jurídico, (...)."

6. Además de ello, conforme al numeral 1 del literal b del acápite VII del citado Pleno Casatorio Civil: "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".

7. Considerando ello, la actividad probatoria de la parte demandante debe dirigirse a acreditar que tiene derecho a poseer un bien y que la demandada se encuentra en la condición de poseedora precaria de éste. Frente a ello, la actividad probatoria de la parte demandada debe apuntar a negar dicha condición, a partir de algún título que le otorgue derecho a poseer.

8. Los conceptos y los criterios probatorios antes mencionados son los que corresponden al proceso de desalojo y a su tramitación en la vía procedimental sumarísima. Debe entenderse que, cuando el legislador calificó al proceso de desalojo entre aquellos sujetos al trámite sumarísimo, lo hizo debido a que el grado de cognición necesario no se alejaba de los criterios recién citados, y porque existía en dicha pretensión una intrínseca urgencia de tutela judicial que justificaba un procedimiento breve. Cualquier otra consideración nos colocaría ante otra pretensión y, de ser el caso, frente a otra vía procedimental.

9. En ese sentido, respecto de la pretensión de prescripción adquisitiva, cabe recordar que el Código Civil regula la adquisición de la propiedad en varios numerales. En su artículo 950 señala que: "La propiedad inmueble se adquiere por prescripción mediante la posesión continua, pacífica y pública como propietario durante diez años. Se adquiere a los cinco años cuando median justo título y buena fe."

10. El dispositivo citado, presenta los elementos iniciales que deben considerarse en la definición, en la comprensión y en la práctica de la pretensión de prescripción adquisitiva; por ende, también en la actividad probatoria comprometida y en el grado de cognición necesario para resolver tal pretensión. Como se puede apreciar, todos esos elementos son distintos de aquellos vinculados a la pretensión de desalojo, antes comentados.

11. Sin perjuicio de las normas y criterios jurisprudenciales citados, el Juez deberá resolver la controversia llegando a una certeza a partir de la valoración razonada y conjunta de los medios probatorios incorporados al proceso (artículos 188 y 197 del Código Procesal Civil), medios probatorios que hayan sido ofrecidos por las partes oportunamente en sus actos postulatorios de demanda y contestación (artículo 189 del mismo cuerpo legal), en cumplimiento de la carga probatoria asignada a las partes (artículo 196 del mismo Código), debiendo el juez ser cuidadoso en no reemplazar a las partes en dicha carga (artículo 194 del Código Procesal en mención)¹. Si el demandante no acredita su pretensión dentro de lo previsto en los dispositivos antes referidos, su demanda será declarada infundada (artículo 200 del mismo cuerpo legal). Todo lo anterior, dentro de los límites del principio de congruencia procesal.

HECHOS PRESENTADOS EN EL PROCESO

12. La parte demandante, se presenta en calidad de propietaria del predio ubicado en el Lote 05 de la Manzana N de la urbanización Canto Grande (hoy jirón Madreselvas N°276) Unidad 6 de la Urbanización Canto Grande del distrito de San Juan de Lurigancho inscrito en la Partida Electrónica N°13990140 del Registro de Propiedad Inmueble de Lima y Callao. Afirma que adquirió la propiedad mediante escritura pública de compra-venta de fecha 22 de mayo del año 2018 ante el notario Manuel Román Olivas, por el precio de quince mil dólares americanos, inscrito registralmente con fecha 12 de junio del año 2018.

13. Frente a ello, la litis consorte necesario pasivo a pesar de estar rebelde, afirma no tener la condición de ocupante precario, pues ostenta la posesión del predio desde el año 1996 y que ha interpuesto ante este mismo Juzgado una demanda de Prescripción Adquisitiva de dominio bajo el número 04129-2019 siendo demandada Viki Cárdenas Vega, quien es demandante en el presente proceso, encontrándose dicho proceso en trámite.

VALORACIÓN DEL JUZGADO.

14. La demandante indica tener derecho a poseer la bien inmueble materia del proceso en calidad de propietaria. Señala acreditar tal situación con la copia literal de dominio de la Partida Electrónica 13990140 del registro de propiedad inmueble de Lima y Callao donde en el rubro títulos de dominio C00003 se encuentra la inscripción de la compra-venta a favor de la demandante Viki Cárdenas Vega quien ha adquirido el dominio del inmueble en mérito a la

¹ Sentido de la norma resultante de la modificación introducida por el artículo 2 de la Ley N° 30293, publicada el 28 diciembre de 2014, que entró en vigencia a los treinta días hábiles de su publicación.

compra-venta celebrada con Canto Grande S.A.C. por el precio de quince mil dólares americanos (página 6).

15. También presenta la copia certificada notarial de la Escritura Pública sobre Contrato de Compra Venta de inmueble otorgada a su favor por Canto Grande S.A.C del inmueble constituido por el Lote 05 de la Manzana N de la urbanización Canto Grande, Unidad 6 del distrito de San Juan de Lurigancho (página 9-10).

16. Frente a ello, el litisconsorte necesario pasivo Carmen Rosa Arana Ricaldi señala tener derecho a poseer dicho bien inmueble. Indica probar tal situación con la copia simple de un proceso que se tramita ante este mismo Juzgado sobre Prescripción Adquisitiva de dominio con el número de expediente N°04121-2019-0-3207-JR-CI-03 el mismo que se encuentra en trámite.

17. Como se puede apreciar, la parte demandante de manera expresa y a través de los distintos medios probatorios que han ofrecido, ha afirmado su respectiva calidad de propietaria del bien materia del proceso, derecho a partir del cual refiere tener también el derecho a poseer el mismo. Ello conforme a lo corroborado con la inscripción registral de la escritura pública de compra-venta de fecha 22 de mayo de 2018, con inscripción registral de fecha 12 de junio de 2018, la misma que no ha sido materia de tacha o nulidad o falsedad, consecuentemente surte todos sus efectos legales mientras judicialmente no sea declarada su invalidez.

18. Por otra parte, el litisconsorte necesario pasivo señala tener derecho a poseer el bien materia del proceso por el mérito del expediente N° 04121-2019-0-3207-JR-CI-03 que se tramita ante este juzgado sobre prescripción adquisitiva de dominio sobre el mismo inmueble. Sin embargo, como se ha señalado, las pretensiones en ambos procesos son distintas. Así, mientras en este proceso de desalojo se discute acerca de la posesión de un bien, en el proceso de prescripción se debate sobre la declaración de un nuevo derecho de propiedad. Tenemos también que en un desalojo, la probanza se centra en el derecho a poseer el bien, mientras que en el de prescripción adquisitiva la actividad probatoria alcanza a varios y diferentes conceptos.

19. Sin perjuicio de lo anterior y dese una estricta óptica procesal, vemos que el presente proceso de desalojo está en etapa de sentencia (la que precisamente se cumple mediante esta resolución), mientras el citado proceso de prescripción adquisitiva se encuentra aún en trámite. Son estas más razones que suman a la clara diferenciación existente entre ambos procesos judiciales.

CONSIDERACIONES FINALES

20. Siguiendo los fundamentos anteriores y emitiendo expreso pronunciamiento sobre los puntos controvertidos fijados, tenemos que: **1.** Se determina que la parte demandante tiene derecho a la restitución del inmueble constituido por el Lote N°05 de la Manzana N Urbanización Canto Grande (hoy jirón Las Madreselvas) Unidad 6 del distrito de San Juan de Lurigancho; predio que corre inscrito en la Partida N°13990140 del Registro de Propiedad Inmueble de la SUNARP; y **2.** Se determina que la parte demandada y litisconsorte necesario pasivo Carmen Rosa Arana Ricaldi no tiene título que justifique su posesión sobre el inmueble antes referido, dentro de lo sustentado por las partes y de los fundamentos expuestos en esta sentencia.

21. En cuanto al pago de las costas y costos, según el artículo 412 del Código Procesal Civil, corresponde a la parte vencida, en este caso la parte demandada.

PARTE RESOLUTIVA:

Por tales razones, dentro del marco de las normas sustanciales y procesales invocadas, y no enervando las conclusiones los demás medios probatorios actuados y no citados expresamente, conforme al artículo 197 del Código Procesal Civil, el Señor Juez del Tercer Juzgado Civil de San Juan de Lurigancho, **RESUELVE:** Declarar **FUNDADA** la demanda de fecha 21 de diciembre del 2018, páginas 16/18, interpuesta por Viky Cárdenas Vega contra Canto Grande S.A.C y litisconsorte necesario pasiva Carmen Rosa Arana Ricaldi sobre desalojo por ocupante precario. En consecuencia:

1. Se dispone que el demandado y litisconsorte necesario pasivo Carmen Rosa Arana Ricaldi desocupen y restituyan a la demandante el inmueble constituido por el Lote N°05 de la Manzana N de la urbanización Canto Grande (hoy Jirón Las Madreselvas N°276) unidad 06, distrito de San Juan de Lurigancho.
2. Se declara concluido el proceso con pronunciamiento sobre el fondo.
3. Con costos y costas.
4. Procédase a notificar esta sentencia.

CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE LIMA ESTE
TERCER JUZGADO CIVIL DE SAN JUAN DE LURIGANCHO

EXPEDIENTE : 5846-2018-0-3207-JR-CI-03
MATERIA : DESALOJO
JUEZ : JAVIER JIMENEZ VIVAS
ESPECIALISTA : ISABEL PORTUGAL VASQUEZ
DEMANDANTE : ALEJANDRO EDUARDO RIVADENEIRA CARDENAS
DEMANDADO : CANTO GRANDE S.A.C.
LITIS CONSORTE : JULIA FIDELA QUIROZ MEYHUEY DE OBREGON

Se declara **FUNDADA** la demanda, ya que el demandante ha acreditado tener derecho a poseer el bien (en su condición de propietario), la demandada ha sido declarada rebelde, y la litisconsorte necesaria pasiva no han probado con documento de fecha cierta su derecho a poseer el bien. Así, ha quedado establecida la posesión precaria de la demandada y su litisconsorte.

SENTENCIA

Resolución N° Trece

San Juan de Lurigancho, 28 de diciembre del año 2021.

Corresponde emitir sentencia en el proceso seguido por Alejandro Eduardo Rivadeneira Cárdenas contra Canto Grande S.A.C. y la litisconsorte necesaria pasiva Julia Fidela Quiroz Meyhuey de Obregón, sobre desalojo por ocupante precario.

TRÁMITE DEL PROCESO:

1. **DEMANDA** (21 de diciembre del 2018, páginas 15/18).

PETITORIO:

La parte demandante solicita que se ordene a la parte demandada que desocupe y le restituya el inmueble de exclusiva propiedad del demandante, situado en el Lote 09 Manzana S Unidad 06 Urbanización Canto Grande del distrito de San Juan de Lurigancho (hoy Avenida Republica de Polonia N° 771) inscrito en la Partida Electrónica N° 140112552 del Registro de Propiedad Inmueble de Lima y Callao.

FUNDAMENTOS:

A. Señala el demandante que, adquirió la propiedad del inmueble ubicado en el Lote 09 de la Manzana S de la urbanización Canto Grande- Unidad 06 del distrito de San Juan de Lurigancho (hoy avenida República de Polonia N°771) mediante Escritura Pública de fecha 22 de mayo del 2018, celebrado ante la Notaría Manuel Alipio Román Olivas con su anterior propietaria Canto Grande S.A.C.

B. Afirma la parte demandante, en la cláusula quinta se pactó el plazo de entrega de la posesión del inmueble adquirido en propiedad, quedando establecido que se efectuaría a los 7 días naturales después de la firma de la escritura pública, pacto que no fue cumplida por la demandada.

C. Indica la demandante, vencido el plazo acordado en la escritura pública, la demandada no cumplió con la desocupación, por lo que procedió a invitar a conciliar conforme al acta de conciliación N°0190-2018 de fecha 26 de noviembre del 2018, celebrada ante el centro de conciliación Perea & Pasquel no habiendo asistido a la conciliación ordenada la parte demandada

Por Resolución número uno de fecha 18 de enero de 2019 (página 19), se admitió la demanda por desalojo en la vía procedimental sumarísima.

2. CONTESTACIÓN DE LA DEMANDA.

Por Resolución número 04 de fecha 02 de diciembre del 2019 (página 112/113), se admitió la incorporación al proceso como litis consorte necesaria pasiva a Julia Fidela Quiroz Meyhuey de Obregón.

Por Resolución número 09 de fecha 15 de noviembre de 2021 (páginas 173/175) se declaró la nulidad de las resoluciones números 07 y 08 de fechas 12 de octubre y 05 de noviembre de 2021; dándose por apersonada a la instancia, presente el domicilio procesal y casilla electrónica que señala la litis consorte necesaria pasiva Julia Fidela Quiroz Meyhuey de Obregón; por contestada la demanda en los términos que se exponen, en base a los siguientes FUNDAMENTOS:

A. No tiene la condición de ocupante precario, ya que viene ejerciendo el derecho de propiedad, ya que el predio fue vendido por su anterior propietario Canto Grande S.R. Ltda. Mediante contrato de promesa recíproca de compra- venta de fecha 25 de marzo de 1966 N°698 a favor de Julia Quiroz de Obregón.

B. Indica que ha tenido que entablar un proceso judicial con la finalidad de proteger la propiedad y posesión del inmueble, como es el caso de la demanda de nulidad de acto jurídico de la compra-venta del inmueble materia del proceso celebrado por Alejandro Eduardo Rivadeneira Cárdenas con Canto Grande S.A.C. que se encuentra tramitándose ante este mismo Juzgado; con el número de expediente N°05135-2018-0-3207-JR-CI-03.

Por resolución número 09 de fecha 15 de noviembre de 2021 (páginas 173/175), se convocó para la Audiencia Única Virtual.

3. AUDIENCIA ÚNICA VIRTUAL (miércoles 10 de diciembre de 2021, registrada en video y audio notificado a las partes y en constancia resumen de páginas 188/189).

3.1 Se fijaron como puntos controvertidos: **1.** Determinar si la parte demandante tiene o no derecho a la restitución del inmueble ubicado en el Lote 09 de la Manzana S urbanización Canto Grande unidad 06 del distrito de San Juan de Lurigancho (hoy Avenida República de Polonia N° 771) predio que corre inscrito en la Partida N°14012552 del Registro de Propiedad Inmueble de la SUNARP; y **2.** Determinar si la parte demandada o la litis consorte necesaria pasiva ostenta o no título alguno que justifique su posesión sobre el inmueble antes referido y que éste no carezca de nulidad manifiesta.

3.2 Por Resolución N° 11 se declararon infundadas las excepciones de falta de agotamiento de la vía administrativa y falta de legitimidad para obrar del demandado; declarándose saneado el proceso, por Resolución N° 12 se calificaron los medios ofrecidos por las partes,

3.3 Los abogados de las partes asistentes informaron oralmente. También se indicó que el expediente quedó listo para sentenciar.

Entonces, el proceso ha sido tramitado con la participación plena de todas las partes, las cuales han ejercido su derecho de defensa ampliamente, sin señalar oportunamente algún vicio de nulidad y, por lo mismo, se procede a emitir sentencia.

FUNDAMENTOS DE LA DECISIÓN:

PROBLEMÁTICA CENTRAL DEL CASO

1. Determinar si la parte demandante tiene o no derecho a la restitución del inmueble ubicado en el Lote 09 de la Manzana S de la Urbanización Canto Grande del distrito de San Juan de Lurigancho- unidad 06 (Hoy avenida República de Polonia N°771) inmueble inscrito en la Partida Electrónica N°14012552 del Registro de Propiedad Inmueble de la SUNARP. De manera complementaria, se debe determinar si la parte demandada o la litis consorte necesaria pasiva tiene o no algún título que justifique su posesión sobre el inmueble antes referido (que le permita conservar dicha posesión) y que éste no carezca de nulidad manifiesta.

MARCO NORMATIVO Y JURISPRUDENCIAL

2. El Código Civil, señala en su artículo 923 que: "La propiedad es el poder jurídico que permite usar, disfrutar, disponer y reivindicar un bien. Debe ejercerse en armonía con el interés social y dentro de los límites de la ley." Es decir, entre las facultades que tiene el propietario de un bien, figura la de poseer el mismo, pues las cuatro facultades que menciona la norma citada comprometen el derecho de posesión. Esto es importante, pues dicho derecho es aquel materia de debate en un proceso de desalojo.

3. El Código Civil, regulando las clases de posesión y sus efectos, establece en su artículo 905 que: "Es poseedor inmediato, el poseedor temporal en virtud de un título. Corresponde la posesión mediata a quien confirió el título." Más adelante, el artículo 911 del mismo Código indica que: "La posesión precaria es la que se ejerce sin título alguno o cuando el que se tenía ha fenecido." La posesión precaria, entonces, es aquella que prescinde de una relación con el poseedor mediato; aquella posesión ejercida sin título vigente que la respalde, sea porque nunca se tuvo uno, porque ha sido declarado nulo, porque han cesado los efectos del título que se tenía, o porque tales efectos han sido superados por la calidad de cosa juzgada de algún puntal pronunciamiento judicial.

4. Sobre el tema, conforme al artículo 400 del Código Procesal Civil, la Corte Suprema de Justicia de la República celebró el Cuarto Pleno Casatorio Civil, 1 en el cual, interpretando el citado artículo 911 del Código Civil, establece en su fundamento N° 56 lo siguiente:

En efecto, la no existencia de un título o el fenecimiento del que se tenía –con el cual justificaba su posesión el demandado- se puede establecer como consecuencia de la valoración de las pruebas presentadas, de dicha valoración es que surge en el juez la convicción de la no existencia del título o que el acto jurídico que lo originó contiene algún vicio que lo invalida, como es una nulidad manifiesta prevista por alguna de las causales del artículo 219 del Código Civil, o en todo caso, cuando siendo válido el negocio jurídico, éste ha dejado de surtir efectos por alguna causal de resolución o rescisión, pero sin que el Juez del desalojo se encuentre autorizado para declarar la invalidez, nulidad, ineficacia, etc., de dicho acto jurídico, (...).

5. Si consideramos que, conforme al numeral 1 del literal b del acápite VII del citado Pleno Casatorio Civil: "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"; la actividad probatoria de la parte demandante debe dirigirse a acreditar que la demandada se encuentra en dicha condición, y frente a ello, la actividad probatoria de la parte demandada debe apuntar a negar la misma. Es lo que corresponde al proceso de desalojo y a su tramitación en la vía procedimental sumarísima. Cualquier otra consideración nos colocaría ante otra pretensión y, de ser el caso, frente a otra vía procedimental.

6. De otro lado, el artículo 1351 del Código Civil señala que: "El contrato es el acuerdo de dos o más partes para crear, regular, modificar o extinguir una relación jurídica patrimonial." De acuerdo a ello, las partes de un contrato disponen de este para adoptar cualquier tipo de acuerdo respecto de uno o más temas patrimoniales. Luego, el artículo 1354 del mismo Código dispone que: "Las partes pueden determinar libremente el contenido del contrato, siempre que no sea contrario a norma legal de carácter imperativo." El dispositivo reafirma lo recién comentado, pero impone a esa libertad contractual un límite: las normas legales imperativas.

7. El Código Civil expresa en su artículo 1356 que: "Las disposiciones de la ley sobre contratos son supletorias de la voluntad de las partes, salvo que sean imperativas." Aquí el legislador se refiere a tres elementos que concurren a formar la voluntad expresada por las partes en un contrato: norma legal no imperativa, voluntad negocial y norma legal imperativa, fijando una jerarquía entre estos, quedando la norma legal imperativa en el máximo nivel.

8. Más adelante, el artículo 1362° del mismo refiere que: "Los contratos deben negociarse, celebrarse y ejecutarse según las reglas de la buena fe y común intención de las partes." Esta norma, regula el llamado "iter contractual", según el cual los contratos deben sujetar todo su proceso de formación y cumplimiento a las reglas de la buena fe, que no son otras que las posibilidades y límites que resultan del ordenamiento jurídico en su conjunto. No es esta última una norma a disposición de las partes, sino una que deben cumplir, una de tipo imperativo.

9. Conforme a lo anterior, la finalidad de un contrato será aquella que se ajuste dentro del ámbito de lo permitido por el ordenamiento jurídico, siempre que la voluntad negocial no sea contraria al principio de buena fe, que no es otra cosa que la voluntad permanente (durante la negociación, la celebración y hasta la ejecución del contrato) de sujetar un contrato a dicho principio, el cual tiene carácter imperativo, tanto como directriz y como criterio interpretativo.

10. Sin embargo, cuando los contratos no son verbales sino escritos, pueden estar contenidos en diversas clases de documentos. Una es la de **documento público**. Según el artículo 235° del Código Procesal Civil:

Es documento público:

(...).

2. La escritura pública y demás documentos otorgados ante o por notario público, según la ley de la materia.

(...).

La copia del documento público tiene el mismo valor que el original, si está certificada por auxiliar jurisdiccional respectivo, notario público o fedatario, según corresponda.

11. Otra clase es el **documento privado**, el cual, de acuerdo al artículo 236° del Código Procesal Civil: "Es el que no tiene las características del documento público. La legalización o certificación de un documento privado no lo convierten en público."

12. La regulación de los documentos privados continúa en el artículo 245° del Código Procesal Civil, según el cual:

Un documento privado adquiere fecha cierta y produce eficacia jurídica como tal en el proceso desde:

(...).

3. La presentación del documento ante notario público, para que certifique la fecha o legalice las firmas.

(...).

Excepcionalmente, el Juez puede considerar como fecha cierta la que haya sido determinada por medios técnicos que le produzcan convicción.

13. Como vemos, entre otros temas abordados por los dispositivos recién citados, los documentos públicos valen sólo cuando son presentados en original, salvo cuando sus copias simples sean certificada por auxiliar jurisdiccional, notario público o fedatario, casos en los cuales estas alcanzan el mismo valor que el original.

14. En cuando a los documentos privados, siempre continúan siendo tales, pues su legalización o certificación no les otorga carácter público; pero adquieren fecha cierta, entre otros supuestos, cuando un notario público certifica la fecha o legaliza las firmas del documento privado. La regulación de los documentos privados no le otorga fecha cierta a las copias simples presentadas ante notario público.

15. Sin perjuicio de las normas y criterios jurisprudenciales citados, el juez deberá resolver la controversia llegando a una certeza a partir de la valoración razonada y conjunta de los medios probatorios incorporados al proceso (artículos 188 y 197 del Código Procesal Civil), luego que hayan sido ofrecidos por las partes oportunamente en sus actos postulatorios (artículo 189 del mismo cuerpo legal); cumpliendo con su carga probatoria (artículo 196 del mismo Código); no debiendo el Juez reemplazar a las partes en dicha carga (artículo 194 de dicho Código). Si el demandante no acredita su pretensión, la demanda será declarada infundada (artículo 200 del mismo cuerpo legal). Todo lo anterior, deberá respetar el principio de congruencia procesal.

HECHOS PRESENTADOS EN EL PROCESO

16. La parte demandante, se presenta en calidad de propietario del predio ubicado en el Lote 09 de la Manzana S de la Urbanización Canto Grande- Unidad 06 del distrito de San Juan de Lurigancho (hoy República de Polonia N°771) inscrito en la Partida Electrónica N°14012552 del Registro de Propiedad Inmueble de Lima y Callao. Afirma que adquirió la propiedad mediante escritura pública de compra-venta de fecha 22 de mayo del año 2018 ante el notario Manuel Román Olivas, por el precio de quince mil dólares americanos, inscrito registralmente con fecha 11 de junio del año 2018.

17. Frente a ello, la litisconsorte necesario pasiva afirma no tener la condición de ocupante precario, pues ostenta la posesión legítima del predio gracias al contrato de promesa recíproca de compra-venta de fecha 25 de marzo de 1966, N°698 (páginas 70/73) en copia legalizada y en las (páginas 134 vuelta a 136) en copias simples.

VALORACIÓN DEL JUZGADO.

18. El demandante indica tener derecho a poseer la bien inmueble materia del proceso en calidad de propietario. Señala acreditar tal situación con la copia literal de dominio de la Partida

Electrónica 14012552 del registro de propiedad inmueble de Lima y Callao donde en el rubro títulos de dominio C00002 se encuentra la inscripción de la compra-venta a favor de Alejandro Eduardo Rivadeneira Cárdenas quién ha adquirido el dominio del inmueble en mérito a la compra-venta celebrada con Canto Grande S.R.LTDA por el precio de quince mil dólares americanos (página 4).

19. También presenta la copia certificada notarial de la Escritura Pública sobre Contrato de Compra Venta de inmueble otorgada a su favor por Canto Grande S.A.C del inmueble constituido por el lote 09 de la manzana S de la Urbanización Canto Grande- unidad 06, del distrito de San Juan de Lurigancho (página 7-8).

20. Frente a ello, la litisconsorte necesaria pasiva Julia Fidela Quiroz Meyhuey de Obregón, señala tener derecho a poseer dicho bien inmueble en su calidad de propietaria. Indica probar tal situación con la copia del Contrato de Promesa Recíproca de Compra-venta de fecha 25 de marzo de 1966 celebrado por Ciudad Satélite Canto Grande S.A con Julia Quiroz de Obregón; respecto del inmueble constituido por el Lote 09 (nueve), Manzana S con un área de 253.76 metros cuadrados, por el precio de S/57,299.00 soles oro (página 70/73) repetido en copias simples (página 134 vuelta a 136).

21. Como se puede apreciar, la parte demandante de manera expresa y a través de los distintos medios probatorios que ha ofrecido, ha afirmado su respectiva calidad de propietario del bien materia del proceso, a partir de lo cual refiere tener también el derecho a poseer dicho bien. Ello conforme a lo corroborado con la inscripción registral de la escritura pública de compra-venta de fecha 22 de mayo de 2018, con inscripción registral de fecha 11 de junio de 2018, la cual no ha sido materia de tacha o nulidad o falsedad, consecuentemente surte todos sus efectos legales mientras judicialmente no sea declarada su invalidez.

22. Por otra parte, la litisconsorte necesaria pasiva señala tener derecho a poseer el bien materia del proceso con el documento recaído en la copia certificada del contrato de promesa recíproca de compra-venta de fecha 25 de marzo de 1966. Por tal motivo, corresponde evaluar dicho documento (páginas 70/73). Su lectura, muestra que se trata de una copia legalizada, es decir, de documentos privados (páginas 134 vuelta a 136) en copias simples.

23. Al respecto, debemos recordar que, conforme a la regulación de los documentos privados contenida en el artículo 245 del Código Procesal Civil, antes citado. Entonces, en cuanto al primer documento, el documento presentado tampoco tiene fecha cierta, pues la certificación notarial no le otorga tal calidad a las copias simples presentadas; caso distinto sería si se tratase de la legalización de firmas. En cuanto al segundo documento se trata de copias simples del mismo contrato sin fecha cierta (página 134 vuelta a 136)

24. Todo lo anterior, permite advertir que los litisconsortes no han probado tener un derecho para poseer el bien materia del proceso. Lo contrario ocurre con la parte demandante, la cual sí ha probado tener derecho a poseer el mismo bien inmueble.

25. Con respecto al proceso de nulidad de acto jurídico que se viene tramitando ante este mismo juzgado, bajo el número de expediente 05135-2018-0-3207-JR-CI-03, al respecto se debe tener en cuenta que se trata de un proceso sobre nulidad de acto jurídico. Entonces, dicho proceso tiene como objeto a una materia distinta a la del presente caso, se tramita en una vía procedimental diferente (debido a exigir una mayor cognición del juzgado) y se encuentra aún en trámite, es decir, no cuenta con sentencia (no siendo posible, entonces, referirnos a algún grado

de firmeza de lo decidido). Por tales motivos, dicho medio probatorio no compromete a la pretensión del presente caso.

CONSIDERACIONES FINALES

26. Conforme a los fundamentos anteriores y emitiendo pronunciamiento sobre los puntos controvertidos fijados: **1.** Se determina que la parte demandante tiene derecho a la restitución del inmueble constituido por el Lote N° 09 de la Manzana S de la urbanización Canto Grande – unidad 06- del distrito de San Juan de Lurigancho (hoy Avenida República de Polonia N°771); predio que corre inscrito en la Partida N°14012552 del Registro de Propiedad Inmueble de la SUNARP; y **2.** Se determina que la parte demandada y la litisconsorte necesaria pasiva Julia Fidela Quiroz Meyhuey de Obregón no tiene título que justifique su posesión sobre el inmueble antes referido, dentro de lo sustentado por las partes y de los fundamentos expuestos en esta sentencia.

27. En cuanto al pago de las costas y costos, según el artículo 412° del Código Procesal Civil, corresponde a la parte vencida, en este caso la parte demandada.

DECISIÓN FINAL:

Por tales razones, dentro del marco de las normas sustanciales y procesales invocadas, y no enervando las conclusiones los demás medios probatorios actuados y no citados expresamente, conforme al artículo 197 del Código Procesal Civil, el señor juez del Tercer Juzgado Civil de San Juan de Lurigancho, **RESUELVE:** Declarar **FUNDADA** la demanda (21 de diciembre del 2018, páginas 15/18) interpuesta por Alejandro Eduardo Rivadeneira Cárdenas contra Canto Grande S.A.C y litisconsorte necesaria pasiva Julia Fidela Quiroz Meyhuey de Obregón, sobre desalojo por ocupante precario. En consecuencia:

1. Se dispone que la empresa demandada y la litisconsorte necesaria pasiva Julia Fidela Quiroz Meyhuey de Obregón, cumplan con restituir al demandante Alejandro Eduardo Rivadeneira Cárdenas, el inmueble constituido por el Lote N° 09 de la Manzana S de la Urbanización Canto Grande-unidad 06- del distrito de San Juan de Lurigancho (hoy República de Polonia N° 771) inscrito en la Partida Electrónica N°14012552 de la SUNARP.
2. Se declara concluido el proceso con pronunciamiento sobre el fondo, consentida o ejecutoriada que sea esta sentencia.
3. Con costos y costas.
4. Notifíquese a todas las partes esta sentencia.

CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE LIMA ESTE
TERCER JUZGADO CIVIL DE SAN JUAN DE LURIGANCHO

EXPEDIENTE : 5849-2018-0-3207-JR-CI-03
MATERIA : DESALOJO POR OCUPANTE PRECARIO
JUEZ : JAVIER JIMENEZ VIVAS
ESPECIALISTA : ESTEBAN COELLO CHINCHAY
DEMANDANTE : ANDRES VENTURA POMASONCCO
DEMANDADO : CANTO GRANDE S.A.C.

SENTENCIA

Resolución Número Siete

San Juan de Lurigancho, Veintitrés de septiembre del dos mil diecinueve.-

VISTOS: Viene para emitir sentencia el proceso seguido por Andrés Ventura Pomasoncco contra Canto Grande S.A.C., sobre Desalojo por Ocupante Precario,

PARTE EXPOSITIVA:

1. DEMANDA (21 de diciembre del 2018, páginas 14/17).

PRETENSIÓN:

Solicita el demandante Andrés Ventura Pomasoncco que la demandada Canto Grande S.A.C. desocupe y le entregue el inmueble ubicado en el Lote 10, Mz. R, Unidad 6, del distrito de San Juan de Lurigancho, inscrito en la partida registral N° 14026509 del Registro de Propiedad Inmueble de la Sunarp.

FUNDAMENTOS:

- a) Señala que adquirió la propiedad del inmueble ubicado en el Lote 10, Mz. R, Unidad 6, del distrito de San Juan de Lurigancho, mediante Escritura Pública de fecha 07 de setiembre de 2018, suscrita con la demandada Canto Grande S.A.C. Asimismo, precisa que en la cláusula quinta se estableció el plazo de entrega del inmueble en 5 días naturales, después de la firma de la escritura pública, situación que no se cumplió por parte de la demandada.
- b) Precisa que debido a que la demandada no cumplió con la desocupación del inmueble, procedió a invitarlo a conciliar, conforme el Acta de Conciliación N° 188-2018 de fecha 26 de noviembre del 2018, la misma que se ha adjuntado a la demanda.
- c) Manifiesta que el artículo 911 del Código Civil establece que "La posesión precaria es el poder jurídico que permite usar, disfrutar, disponer y reivindicar un bien", en ese sentido precisa que el título que tenía la demandada Canto Grande S.A.C. feneció al momento de hacer la transferencia de propiedad.

Por Resolución N° Uno de fecha 18 de enero del 2019 (página 18), se admitió la demanda de desalojo por ocupación precaria en la vía procedimental sumarísima.

2. **REBELDIA DE LA DEMANDA:** Mediante Resolución Cuatro de fecha 15 de agosto de 2019, se declaró rebelde a la demandada Canto Grande S.A.C.
3. **AUDIENCIA ÚNICA** (Sesión del 18 de septiembre de 2018, acta de página 41/42).

En dicha audiencia se realizaron los siguientes actos procesales:

- 3.1 Se declaró saneado el proceso (Resolución N° Cinco)
- 3.2 Se fijaron como puntos controvertidos: **1.** Determinar si el demandante tiene o no derecho a la restitución del inmueble ubicado en el Lote 10, Mz. R, Unidad 6 del distrito de San Juan de Lurigancho, predio que corre inscrito en la partida registral N° 14026509 del Registro de Propiedad Inmueble de la SUNARP; y **2.** Determinar si la parte demandada ostenta o no, título alguno que justifique su posesión sobre el inmueble antes referido y que éste no carezca de nulidad manifiesta.
- 3.3 Se calificaron y admitieron los medios probatorios ofrecidos solo por la parte demandante, por cuanto la parte demandada se encuentra rebelde. Siendo todos documentales, se dispuso tener en cuenta al momento de resolver.
- 3.4 Se dispuso dejar los autos en despacho a fin de emitir sentencia dentro del plazo establecido en el artículo 555° del Código Procesal Civil.

Siendo el estado del expediente el de dictar Sentencia, se procede a ello.

PARTE CONSIDERATIVA:

MARCO NORMATIVO Y JURISPRUDENCIAL APLICABLE AL CASO

1. El Código Civil, regulando las clases de posesión y sus efectos, establece en su artículo 905 que: *"Es poseedor inmediato el poseedor temporal en virtud de un título. Corresponde la posesión mediata a quien confirió el título."* Más adelante, el artículo 911 del mismo Código indica que: *"La posesión precaria es la que se ejerce sin título alguno o cuando el que se tenía ha fenecido."* La posesión precaria, entonces, es aquella que prescinde de una relación con el poseedor mediato, pues es ejercida sin título vigente, sea porque nunca se tuvo uno, o porque han cesado los efectos del título que se tenía.

2. Conforme al artículo 400 del Código Procesal Civil, la Corte Suprema de Justicia de la República celebró el Cuarto Pleno Casatorio Civil,¹ en el cual, interpretando el citado artículo 911 del Código Civil, indicó en su fundamento N° 56 que: *"En efecto, la no existencia de un título o el fenecimiento del que se tenía –con el cual justificaba su posesión el demandado– se puede establecer como consecuencia de la valoración de las pruebas presentadas, de dicha valoración es que surge en el juez la convicción de la no existencia del título o que el acto jurídico que lo originó contiene algún vicio que lo invalida, como es una nulidad manifiesta prevista por alguna de las causales del artículo 219 del Código Civil, o en todo caso, cuando siendo válido el negocio jurídico, éste ha dejado de surtir efectos por alguna causal de resolución o rescisión, pero sin que el juez del desalojo se encuentre autorizado para declarar la invalidez, nulidad, ineficacia, etc., de dicho acto jurídico, (...)."*

¹ Sentencia del Pleno Casatorio del Cuarto Pleno Casatorio Civil dictada con fecha 13 de agosto del 2012, en la Casación N° 2195-2011-Ucayali.

3. Si consideramos que, conforme al numeral 1 del literal b del acápite VII del citado Pleno Casatorio Civil: *“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”*, la actividad probatoria de la parte demandante debe dirigirse a acreditar que el demandado se encuentra en dicha condición, y frente a ello, la actividad probatoria de la parte demandada debe apuntar a negar ello o a demostrar que tiene un título para poseer. En ello se concentra el proceso de desalojo y su tramitación en la vía procedimental sumarísima. Cualquier otra consideración nos llevaría a otra pretensión y, de ser el caso, a otra vía procedimental.

4. En ese sentido se ha expresado el referido Cuarto Pleno Casatorio, que dispone como doctrina jurisprudencial vinculante, que los juzgados resuelvan los procesos de desalojo con pronunciamiento sobre el fondo, desestimando determinadas pretensiones y/o alegaciones dirigidas a obtener fallos inhibitorios. Al respecto, precisa dicho Pleno Casatorio que: *“Por el contrario, lo único que debe verificarse es si el demandante tiene derecho o no a disfrutar de la posesión que invoca, dejándose a salvo el derecho del demandado a reclamar en otro proceso lo que considere pertinente”*, como se lee de su numeral 5.5, literal b, acápite VII (fallo).

5. Sin perjuicio de las normas antes citadas, el Juez deberá resolver la controversia llegando a una certeza a partir de la valoración razonada y conjunta de los medios probatorios incorporados al proceso, conforme a los artículos 188 y 197 del Código Procesal Civil; medios probatorios que hayan sido ofrecidos por las partes oportunamente en sus actos postulatorios (demanda y contestación), de acuerdo al artículo 189 del mismo cuerpo legal; en cumplimiento de la carga probatoria asignada a las partes por el artículo 196 del mismo Código; debiendo el Juez ser cuidadoso en no reemplazar a las partes en dicha carga, conforme al artículo 194 del Código Procesal en mención². Si el demandante no acredita su pretensión dentro de lo previsto en los dispositivos antes referidos, su demanda será declarada infundada de acuerdo al artículo 200 del mismo cuerpo legal.

HECHOS AFIRMADOS POR LAS PARTES

6. La demandante, se presenta como legítima propietaria del bien inmueble objeto del presente proceso, solicitando que el demandado Canto Grande S.A.C. desocupe y entregue el bien inmueble ubicado en el Lote 10, Mz. R, Unidad 6, del distrito de San Juan de Lurigancho. Para acreditar ello adjunta la copia literal de la Partida Registral N° 14026509 del Registro de Propiedad Inmueble de la SUNARP (páginas 3/5), La copia legalizada de la Escritura Pública de fecha 07 de junio de 2018 (página 6/7).

7. Frente a ello, el demandado no ha contestado la demanda, y mediante Resolución N° Cuatro de fecha 15 de agosto de 2019, se le ha declarado rebelde.

VALORACIÓN DEL JUZGADO

8. En el presente caso, la demandante ha solicitado el desalojo del demandado del bien inmueble ubicado en el Lote 10, Mz. R, Unidad 6, del distrito de San Juan de Lurigancho, para

²Sentido de la norma resultante de la modificación introducida por el artículo 2 de la Ley N° 30293, publicada el 28 diciembre 2014, que entró en vigencia a los treinta días hábiles de su publicación.

sustentar su derecho a que se le entregue el bien inmueble materia del proceso ha presentado la copia literal de la Partida Registral N° P14026509 del Registro de Propiedad Inmueble de la SUNARP (páginas 3/5), en dicha partida se observa que en el asiento C00003, se ha inscrito la venta del bien inmueble realizada por su anterior propietario Canto Grande S.A.C. a favor del demandante Andrés Ventura Pomasoncco.

9. Asimismo, el demandante ha presentado la copia legalizada de la escritura pública de compra venta de bien inmueble de fecha 07 de junio de 2018, dentro del cual se verifica de forma clara y específica que el demandante Andrés Ventura Pomasoncco adquirió la propiedad del predio materia de desalojo, por cuanto se la compró al demandante Canto Grande S.A.C. por el precio de \$. 15,000.00 (Quince Mil con 00/100 Dólares Americanos).

10. Sobre el tema de la posesión, en el escrito de demanda (páginas 14/17) el demandante señala que la demandada Canto Grande S.A.C. viene poseyendo el bien inmueble materia del presente proceso en forma indebida, puesto que en la cláusula quinta de la escritura pública de compra venta (página 6/7 a doble cara) se acordó que el vendedor (Canto Grande S.A.C.) entregaría la posesión física del inmueble al comprador (Andrés Ventura Pomasoncco); sin embargo no cumplió con ello, asimismo, se verifica que se invitó a la demandada a una conciliación extrajudicial a fin de solucionar la presente controversia, sin embargo no fue posible por la incomparecencia de dicha parte, motivos por los cuales interpuso la demanda de desalojo por ocupante precario, solicitando que en su momento se declare fundada. Frente a ello, se aprecia que la parte demandada no ha cumplido con contestar la demanda pese a encontrarse válidamente notificada tanto en su domicilio en el distrito de Santiago de Surco, como en el inmueble materia de desalojo, conforme a los reporte de notificación que obran en el expediente (páginas 20 y 32).

11. Lo anterior, denota la falta de colaboración de la parte demandada con el logro de los fines del proceso, al incumplir el deber previsto en el inciso 5 del artículo 109 del Código Procesal Civil. Además, conforme a los artículos 282 y 442 inciso 2 del Código Procesal Civil permite tener por ciertas las afirmaciones de la parte demandante, lo que se resulta coherente con lo regulado en el artículo 461° del mismo Código (efectos de la rebeldía). Lo anterior, permite presumir la veracidad de lo expuesto por la parte demandante, es decir, que la demandada ostenta la calidad de ocupante precario del bien inmueble objeto de la presente causa.

12. Conforme a lo antes expuesto –y a los dispositivos legales citados–, cabe concluir en que el demandante Andrés Ventura Pomasoncco ha acreditado el derecho a que se le entregue la posesión del inmueble ubicado en el Lote 10, Mz. R, Unidad 6, del distrito de San Juan de Lurigancho, inscrito en la partida registral N° 14026509 del Registro de Propiedad Inmueble de la SUNARP, que viene ocupando la demandada. Asimismo, ha quedado establecido que la parte contraria no ha demostrado contar con algún título que le otorgue el derecho a poseer el bien inmueble materia del proceso. En ese sentido corresponde amparar la presente demanda.

CONSIDERACIONES FINALES

13. De acuerdo a los fundamentos anteriores y emitiendo expreso pronunciamiento sobre los puntos controvertidos fijados:1.-El demandante tiene derecho a la restitución del inmueble

ubicado en el Lote 10, Mz. R, Unidad 6 del distrito de San Juan de Lurigancho, predio que corre inscrito en la partida registral N° 14026509 del Registro de Propiedad Inmueble de la SUNARP; y **2.-**La parte demandada no ostenta título alguno que justifique su posesión sobre el inmueble antes referido y que éste no carezca de nulidad manifiesta. En cuanto al pago de las costas y costos, según el artículo 412° del Código Procesal Civil, corresponde a la parte demandada.

PARTE RESOLUTIVA:

Por tales razones, dentro del marco de las normas procesales invocadas en la presente Sentencia, y no enervando las conclusiones los demás medios probatorios actuados y no glosados, conforme a lo establecido por el artículo 197 del Código Procesal Civil³ y al criterio de la Corte Suprema⁴, impartiendo Justicia a nombre de la Nación, el Señor Juez del Tercer Juzgado Civil de San Juan de Lurigancho (Corte Superior de Justicia de Lima Este), **RESUELVE:** Declarar **FUNDADA** la demanda de fecha 21 de diciembre del 2018, páginas 14/17, interpuesta por Andrés Ventura Pomasoncco, sobre Desalojo por ocupante precario. **SE DISPONE** que la demandada desocupe y entregue al demandante, el bien inmueble materia del proceso, ubicado en el Lote 10, Mz. R, Unidad 6 del distrito de San Juan de Lurigancho, predio que corre inscrito en la partida registral N° 14026509 del Registro de Propiedad Inmueble de la SUNARP. Declárese concluido el proceso con pronunciamiento sobre el fondo, consentido o ejecutoriado que sea esta Sentencia. Con costos y costas. Notifíquese.

³Código Procesal Civil: "Artículo 197.- Todos los medios probatorios son valorados por el Juez en forma conjunta, utilizando su apreciación razonada. Sin embargo, en la resolución sólo serán expresadas las valoraciones esenciales y determinantes que sustentan su decisión." (El subrayado es nuestro).

⁴Sobre el tema, el sexto considerando de la **Sentencia Casatoria N° 288-2012-ICA** de fecha 09 de julio del 2013, señala que: "Conforme ha señalado el Tribunal Constitucional en reiterada jurisprudencia, aún cuando la Constitución no garantiza una determinada extensión de la motivación de las resoluciones judiciales y tampoco que de manera pormenorizada todas las alegaciones que las partes puedan formular dentro del proceso sean objeto de pronunciamiento expreso y detallado, sin embargo su contenido esencial se respeta siempre y cuando exista fundamentación jurídica, congruencia entre lo pedido y lo resuelto y, por sí misma, exprese una suficiente justificación de la decisión adoptada, aún si ésta es breve o concisa, o se presenta el supuesto de motivación por remisión; de este modo, este derecho constitucional garantiza que la decisión judicial expresada en el fallo sea consecuencia de una deducción razonable de los hechos del caso, las pruebas aportadas y la valoración jurídica de ellas en la dilucidación de la controversia." (<http://scj.pj.gob.pe/wps/wcm/connect/2315ef004276185081908d5fde5b89d6/CAS+288-2012.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=2315ef004276185081908d5fde5b89d6>). (El subrayado es nuestro).

CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE LIMA ESTE
TERCER JUZGADO CIVIL DE SAN JUAN DE LURIGANCHO

EXPEDIENTE : 05879-2018-0-3207-JR-CI-03
MATERIA : DESALOJO
JUEZ : JAVIER JIMENEZ VIVAS
ESPECIALISTA : LUIS PARI CAHUANA
DEMANDANTE : ROSA MARIVEL GIL POMPA
DEMANDADO : CANTO GRANDE S.A.C.
LITIS CONSORTE : EGIDIO VICTORIO ALEGRE GUEVARA

Se declara **FUNDADA** demanda de desalojo, ya que la parte demandante ha acreditado ser propietaria del bien inmueble objeto del proceso, la parte demandada ha sido declarada rebelde, y la litisconsorte pasiva no ha probado con documento de fecha cierta su derecho a poseer el bien; con lo que quedó establecida la posesión precaria de demandada y litisconsorte.

SENTENCIA

Resolución Número Catorce.

San Juan de Lurigancho, 13 de octubre del año 2021.

Corresponde emitir sentencia en el proceso seguido por Rosa Marivel Gil Pompa contra Canto Grande S.A.C. y Litis consorte necesario pasivo Egidio Victorio Alegre Guevara sobre desalojo por ocupante precario.

TRÁMITE DEL PROCESO:

1. **DEMANDA** (26 de diciembre del 2018, páginas 15/18.

PETITORIO:

La parte demandante solicita que se ordene a la parte demandada que desocupe y le restituya el inmueble de exclusiva propiedad de la demandante, situado en el Lote 8 Manzana S Unidad 6 de la Urbanización Canto Grande del distrito de San Juan de Lurigancho inscrito en el asiento C00002 de la Partida Electrónica N°14012531 del Registro de Propiedad Inmueble de Lima y Callao.

FUNDAMENTOS:

A. Señala la parte demandante que, adquirió la propiedad del inmueble ubicado en el Lote 08 de la Manzana S de la urbanización Canto Grande Unidad 06 del distrito de San Juan de Lurigancho mediante Escritura Pública de fecha 22 de mayo del 2018, celebrado ante la Notaría Manuel Román Olivas con su anterior propietaria Canto Grande S.A.C.

B. Afirma la parte demandante, en la cláusula quinta se pactó el plazo de entrega de la posesión del inmueble adquirido en propiedad, quedando establecido que se efectuaría a los 7 días naturales después de la firma de la escritura pública, pacto que no fue cumplida por la demandada.

C. Indica la demandante, vencido el plazo acordado en la escritura pública, la demanda no cumplió con la desocupación, por lo que procedió a invitar a conciliar conforme al

acta de conciliación N°191-2018 de fecha 26 de noviembre del 2018, celebrada ante el centro de conciliación Perea & Pasquel no habiendo asistido a la conciliación ordenada la parte demandada

Por Resolución Número uno de fecha 18 de enero de 2019 (página 19), se admitió la demanda por desalojo en la vía procedimental sumarísima.

2. CONTESTACIÓN DE LA DEMANDA.

Por resolución número 10 de fecha 01 de septiembre de 2021, página 330 **se declaró rebelde a Canto Grande S.A.C.** luego de no contestar la demanda, pese a ser bien notificado.

Por resolución número 02 de fecha 23 de abril del 2019 página 119 y su corrección emitida por 04 de fecha 21 de agosto del 2019 página 238 se admitió la incorporación al proceso como litis consorte necesario pasivo a **Egidio Víctorio Alegre Guevara**, quien **contesto la demanda** en base a los siguientes FUNDAMENTOS:

A. Señala que no tiene la condición de ocupante precario, ya que viene ejerciendo el derecho de propiedad, ya que el predio fue vendido por su anterior propietario Ciudad Satélite Canto Grande S.A.C. mediante promesa recíproca de compra-venta N°461266 de fecha 24 de junio de 1965 y su correspondiente minuta de compra-venta de fecha 13 de noviembre de 1995, quien alega ser propietario del inmueble materia del proceso signado como el Lote 08 de la Manzana S, urbanización Canto Grande, unidad 6 (actualmente av. República de Polonia N°775 urbanización Los Jazmines del distrito de San Juan de Lurigancho), tiene un área de 245.10 m².

B. Indica que no se inscribió la propiedad en los registros públicos porque la empresa no cumplió con independizar dicho predio. Fue la empresa Ciudad Satélite Canto Grande S.A., que en el año 2017 se transformó a Canto Grande S.A.C. la que independizó el bien inmueble materia de desalojo ante los registros públicos, para luego en contubernio con la demandante proceden a transferirle nuevamente el predio que ya había sido vendido en el año 1995.

Mediante Resolución Número Cuatro de fecha 21 de agosto del año 2019, se tuvo por contestada la demanda (página 238). Por resolución número 10 de fecha 01 de septiembre de 2021 se convocó para la Audiencia Única Virtual (páginas 330/331).

3. AUDIENCIA ÚNICA VIRTUAL (lunes 20 de septiembre de 2021, registrada en video y audio notificado a las partes y en constancia resumen de páginas 333/334).

3.1 Se fijaron como puntos controvertidos: **1.** Determinar si la parte demandante tiene o no derecho a la restitución del inmueble ubicado en el Lote 08 de la Manzana S Unidad 06 de la Urbanización Canto Grande del distrito de San Juan de Lurigancho; predio que corre inscrito en la Partida N° 14012531 del Registro de Propiedad Inmueble de la SUNARP; y **2.** Determinar si la parte demandada o el litis consorte necesario pasivo ostenta o no título alguno que justifique su posesión sobre el inmueble antes referido y que éste no carezca de nulidad manifiesta.

3.2 Por Resolución N° doce se calificaron los medios ofrecidos, admitiéndose y rechazándose algunos. Respecto a los de tipo documental, se dispuso tenerlos presente al momento de resolver.

3.4 Por Resolución N° trece se rechazó los hechos nuevos presentados por el litisconsorte necesario pasivo.

3.5. Los abogados de las partes asistentes informaron oralmente (entre los minutos 00.46 y 01.04, tanto sus informes y sus réplicas) y se informó que el expediente quedó listo para sentenciar.

Siendo ese su estado, se procede a ello.

FUNDAMENTOS DE LA DECISIÓN:

PROBLEMÁTICA CENTRAL DEL CASO

1. Determinar si la parte demandante tiene o no derecho a la restitución del inmueble ubicado en el Lote 8 Manzana S de la Urbanización Canto Grande del distrito de San Juan de Lurigancho; inmueble inscrito en la Partida N° 14012531 del Registro de Propiedad Inmueble de la SUNARP. De manera complementaria, se debe determinar si la parte demandada o el Litis consorte necesario pasivo tiene o no algún título que justifique su posesión sobre el inmueble antes referido (que le permita conservar dicha posesión) y que éste no carezca de nulidad manifiesta.

MARCO NORMATIVO Y JURISPRUDENCIAL

2. El Código Civil, señala en su artículo 923 que: *“La propiedad es el poder jurídico que permite usar, disfrutar, disponer y reivindicar un bien. Debe ejercerse en armonía con el interés social y dentro de los límites de la ley.”* Es decir, entre las facultades que tiene el propietario de un bien, figura la de poseer el mismo, pues las cuatro facultades que menciona la norma citada comprometen el derecho de posesión. Esto es importante, pues dicho derecho es aquel materia de debate en un proceso de desalojo.

3. El Código Civil, regulando las clases de posesión y sus efectos, establece en su artículo 905 que: *“Es poseedor inmediato, el poseedor temporal en virtud de un título. Corresponde la posesión mediata a quien confirió el título.”* Más adelante, el artículo 911 del mismo Código indica que: *“La posesión precaria es la que se ejerce sin título alguno o cuando el que se tenía ha fenecido.”* La posesión precaria, entonces, es aquella que prescinde de una relación con el poseedor mediato; aquella posesión ejercida sin título vigente que la respalde, sea porque nunca se tuvo uno, porque ha sido declarado nulo, porque han cesado los efectos del título que se tenía, o porque tales efectos han sido superados por la calidad de cosa juzgada de algún puntal pronunciamiento judicial.

4. Sobre el tema, conforme al artículo 400 del Código Procesal Civil, la Corte Suprema de Justicia de la República celebró el Cuarto Pleno Casatorio Civil, 1 en el cual, interpretando el citado artículo 911 del Código Civil, establece en su fundamento N° 56 lo siguiente: “En efecto, la no existencia de un título o el fenecimiento del que se tenía –con el cual justificaba su posesión el demandado- se puede establecer como consecuencia de la valoración de las pruebas presentadas, de dicha valoración es que surge en el juez la convicción de la no existencia del título o que el acto jurídico que lo originó contiene algún vicio que lo invalida, como es una nulidad manifiesta prevista por alguna de las causales del artículo 219 del Código Civil, o en todo caso, cuando siendo válido el negocio jurídico, éste ha dejado de surtir efectos por alguna causal de resolución o rescisión, pero sin que el Juez del desalojo se encuentre autorizado para declarar la invalidez, nulidad, ineficacia, etc., de dicho acto jurídico, (...).”

5. Si consideramos que, conforme al numeral 1 del literal b del acápite VII del citado Pleno Casatorio Civil: *“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”*; la actividad probatoria de la parte demandante debe dirigirse a acreditar que la demandada se encuentra en dicha condición, y frente a ello, la actividad probatoria de la parte demandada debe apuntar a negar la misma. Es lo que corresponde al proceso de desalojo y a su tramitación en la vía procedimental sumarísima. Cualquier otra consideración nos colocaría ante otra pretensión y, de ser el caso, frente a otra vía procedimental.

6. Sin embargo, el mismo Cuarto Pleno Casatorio, contempla en su acápite “c.3) Supuestos de posesión precaria” que:

“63. Teniendo en cuenta lo dicho, siempre a título de números clausus, a continuación se plantea un conjunto de casos, que se han evidenciado como los más recurrentes en los procesos de desalojo que se tramitan (...), y que configurarían supuestos de ocupación precaria: (...).

64. En todos los casos anteriormente descritos, el Juez del proceso no podrá expedir una sentencia inhibitoria, sino, por el contrario, deberá pronunciarse sobre el fondo de la materia controvertida, en el sentido que corresponda, conforme a los hechos y a la valoración de las pruebas aportadas.”

7. Más adelante, el Pleno Casatorio indica entre sus Conclusiones, lo siguiente: “3. Este Pleno Casatorio considera necesario que la correcta interpretación del artículo 911 del Código Civil (...) debe hacerse en el sentido que se ha dejado sentado en los numerales precedentes. Reiterándose que los mismos no son números clausulus, sino que se han establecido en atención a los casos recurrentes que se presentan en la judicatura y que han suscitado mayores discrepancias en los diferentes niveles judiciales.”

8. Estando a lo anterior, los supuestos de posesión precaria más recurrentes en la práctica judicial, mencionados en el numeral 63 de la Sentencia y recogidos luego como doctrina jurisprudencial vinculante en el fallo (exactamente, en el numeral 5 del literal b del numeral VII de la Sentencia), fueron considerados en el mismo pronunciamiento casatorio de diferente manera: en primer momento como número cerrado y luego como número abierto. Ello, dejó al criterio y a la fundamentación del futuro intérprete la determinación del carácter del listado de supuestos de posesión precaria (determinar si el listado no permitía considerar supuestos distintos a los presentes en el listado o si permitía hacerlo).

9. Tal interpretación ha sido realizada con posterioridad. Con fecha 05 de setiembre del 2016, la Sala Civil Transitoria de la Corte Suprema resolvió la Casación 3356-2015 Cusco, explica el caso bajo decisión en su fundamentos séptimo y octavo lo siguiente:

“SÉPTIMO: Así en el presente caso, (...) la Sala Superior ha declarado la improcedencia de la pretensión de desalojo planteada (...) al entender que ambas partes ostentaban títulos de propiedad sobre el inmueble (...), los cuales consisten en el documento privado de compraventa de fojas seis para el caso del demandante, y la sucesión hereditaria de (...). Sin embargo, dicha motivación no resulta compatible con lo resuelto en el Cuarto Pleno Casatorio en materia civil celebrado por las Salas Civiles Permanente y Transitoria de la Corte Suprema de Justicia de la República (...), en el cual, a fin de evitar los pronunciamientos inhibitorios, se ha dado al artículo 911 del Código Civil un

contenido que prioriza la efectividad de la tutela jurisdiccional. (...). Es en ese sentido que se ha establecido como doctrina jurisprudencial vinculante que en los casos descritos por la Corte Suprema en dicha oportunidad, el juez del proceso no podrá emitir una sentencia inhibitoria sino que deberá pronunciarse sobre el fondo de la materia controvertida, en el sentido que corresponda, conforme a los hechos y a la valoración de las pruebas aportadas, sin pronunciarse sobre la validez de los actos jurídicos.

OCTAVO: Siendo ello así, la motivación desarrollada por el Ad quem no resulta suficiente al no haberse pronunciado sobre el fondo del asunto como se ha dispuesto para el caso de las pretensiones de Desalojo por Ocupación Precaria, con lo que se ha afectado a su vez el derecho a la tutela jurisdiccional efectiva del demandante, (...).

10. Como se puede ver, pese a que el caso descrito en dicha Sentencia Casatoria fue uno en el cual las partes se oponían documentos que les otorgarían el derecho de propiedad sobre el bien materia del proceso, es decir, uno no considerado entre los supuestos para los cuales el Cuarto Pleno Casatorio prohíbe la emisión de sentencias inhibitorias, la Sala Civil Transitoria también considera que el fallo inhibitorio de la Sala Superior afectó el derecho a la tutela judicial en dicho caso y es contrario a la doctrina jurisprudencial vinculante. Es decir, al resolver la Casación 3356-2015 Cusco, dicha Sala Suprema se ha inclinado a favor del número abierto de tales supuestos, consignado como aclaración en la Conclusión N° 3 del Pleno Casatorio; considerando dentro de dicho número abierto al caso de oposición de documentos constitutivos del derecho de propiedad.

11. Entonces, cuando las dos partes de un proceso de desalojo sustenten su derecho a poseer un bien afirmando cada una su condición de propietaria del mismo, corresponderá emitir sentencia sobre el fondo de la pretensión.

12. De otro lado, el Código Civil establece en su artículo 1351 que: "El contrato es el acuerdo de dos o más partes para crear, regular, modificar o extinguir una relación jurídica patrimonial." De acuerdo a ello, las partes de un contrato disponen de este para adoptar prácticamente cualquier tipo de acuerdo respecto de uno o más temas patrimoniales. Luego, el artículo 1354 del mismo Código dispone que: "Las partes pueden determinar libremente el contenido del contrato, siempre que no sea contrario a norma legal de carácter imperativo." El dispositivo reafirma lo recién comentado, pero impone a esa libertad contractual un límite: las normas legales imperativas.

13. El Código Civil expresa en su artículo 1356 que: "Las disposiciones de la ley sobre contratos son supletorias de la voluntad de las partes, salvo que sean imperativas." Aquí el legislador se refiere a tres elementos que concurren a formar la voluntad expresada por las partes en un contrato: norma legal no imperativa, voluntad negocial y norma legal imperativa, fijando una jerarquía entre estos, quedando la norma legal imperativa en el máximo nivel.

14. Más adelante, el artículo 1362 del mismo refiere que: "Los contratos deben negociarse, celebrarse y ejecutarse según las reglas de la buena fe y común intención de las partes." Esta norma, regula el llamado "iter contractual", según el cual los contratos deben sujetar todo su proceso de formación y cumplimiento a las reglas de la buena fe, que no son otras que las posibilidades y límites que resultan del ordenamiento jurídico en su conjunto. No es esta última una norma a disposición de las partes, sino una que deben cumplir, una de tipo imperativo.

15. Conforme a lo anterior, la finalidad de un contrato será aquella que se ajuste dentro del ámbito de lo permitido por el ordenamiento jurídico, siempre que la voluntad negocial no sea

contraria al principio de buena fe, que no es otra cosa que precisamente la voluntad permanente (durante la negociación, la celebración y hasta la ejecución del contrato) de sujetar un contrato a dicho principio, el cual tiene carácter imperativo, tanto como directriz y como criterio interpretativo.

16. Sin embargo, cuando los contratos no son verbales sino escritos, pueden estar contenidos en diversas clases de documentos. Una es la de **documento público**. Según el artículo 235 del Código Procesal Civil:

“Es documento público:

(...).

2. La escritura pública y demás documentos otorgados ante o por notario público, según la ley de la materia.

(...).

La copia del documento público tiene el mismo valor que el original, si está certificada por auxiliar jurisdiccional respectivo, notario público o fedatario, según corresponda.”

17. Otra clase es el **documento privado**, el cual, de acuerdo al artículo 236 del Código Procesal Civil: “Es el que no tiene las características del documento público. La legalización o certificación de un documento privado no lo convierten en público.”

18. La regulación de los documentos privados continúa en el artículo 245 del Código Procesal Civil, según el cual:

“Un documento privado adquiere fecha cierta y produce eficacia jurídica como tal en el proceso desde:

(...).

3. La presentación del documento ante notario público, para que certifique la fecha o legalice las firmas.

(...).

Excepcionalmente, el Juez puede considerar como fecha cierta la que haya sido determinada por medios técnicos que le produzcan convicción.”

19. Como vemos, entre otros temas abordados por los dispositivos recién citados, los documentos públicos valen sólo cuando son presentados en original, salvo cuando sus copias simples sean certificada por auxiliar jurisdiccional, notario público o fedatario, casos en los cuales estas alcanzan el mismo valor que el original.

20. En cuando a los documentos privados, siempre continúan siendo tales, pues su legalización o certificación no les otorga carácter público; pero adquieren fecha cierta, entre otros supuestos, cuando un notario público certifica la fecha o legaliza las firmas del documento privado. La regulación de los documentos privados no le otorga fecha cierta a las copias simples presentadas ante notario público.

21. Sin perjuicio de las normas y criterios jurisprudenciales citados, el Juez deberá resolver la controversia llegando a una certeza a partir de la valoración razonada y conjunta de los medios probatorios incorporados al proceso (artículos 188 y 197 del Código Procesal Civil), luego que hayan sido ofrecidos por las partes oportunamente en sus actos postulatorios (artículo 189 del mismo cuerpo legal); cumpliendo con su carga probatoria (artículo 196 del mismo Código); no debiendo el Juez reemplazar a las partes en dicha carga (artículo 194 del Código

Procesal en mención). Si el demandante no acredita su pretensión, la demanda será declarada infundada (artículo 200 del mismo cuerpo legal). Todo lo anterior, deberá respetar el principio de congruencia procesal.

HECHOS PRESENTADOS EN EL PROCESO

22. La parte demandante, se presenta en calidad de propietaria del predio ubicado en el Lote 08 de la Manzana S Unidad 6 de la Urbanización Canto Grande del distrito de San Juan de Lurigancho inscrito en la Partida Electrónica N°14012531 del Registro de Propiedad Inmueble de Lima y Callao. Afirma que adquirió la propiedad mediante escritura pública de compra-venta de fecha 22 de mayo del año 2018 ante el notario Manuel Román Olivas, por el precio de quince mil dólares americanos, inscrito registralmente con fecha 10 de julio del año 2018.

23. Frente a ello, el litis consorte necesario pasivo afirma no tener la condición de ocupante precario, pues ostenta la posesión legítima del predio gracias al contrato de promesa recíproca de compra-venta de fecha 24 de junio de 1965 y su correspondiente minuta de compra-venta de fecha 13 de noviembre de 1995, tomando posesión del referido bien desde el año 1965.

VALORACIÓN DEL JUZGADO.

24. La demandante indica tener derecho a poseer el bien inmueble materia del proceso en calidad de propietaria. Señala acreditar tal situación con la copia literal de dominio de la Partida Electrónica 14012531 del registro de propiedad inmueble de Lima y Callao donde en el rubro títulos de dominio C00002 se encuentra la inscripción de la compra-venta a favor de la demandante Rosa Marivel Gil Pompa quien ha adquirido el dominio del inmueble en mérito a la compra-venta celebrada con Canto Grande S.R.LTDA por el precio de quince mil dólares americanos (página 6).

25. También presenta la copia certificada notarial de la Escritura Pública sobre Contrato de Compra Venta de inmueble otorgada a su favor por Canto Grande S.A.C del inmueble constituido por el Lote 08 de la Manzana S de la urbanización Canto Grande, Unidad 6 del distrito de San Juan de Lurigancho (página 7-8).

26. Frente a ello, el litis consorte necesario pasivo Egidio Victorio Alegre Guevara señala tener derecho a poseer dicho bien inmueble en su calidad de propietario. Indica probar tal situación con la copia legalizada del Contrato de Promesa Recíproca de Compra-venta de fecha 24 de junio de 1965 celebrado por Ciudad Satélite Canto Grande S.A. con Egidio Alegre Guevara respecto del inmueble constituido por el Lote 8 (ocho) Manzana S Unidad 06 con un área de 252.04 metros cuadrados, por el precio de S/34,529.48 soles oro (página 23, repetido en la página 143).

27. También presenta una minuta de compra venta de fecha 13 de noviembre de 1995 celebrado por Canto Grande S.R. Ltda. como vendedora y como comprador Egidio Victorio Alegre Guevara del lote N°08 de la Manzana S de la Unidad 06 con un área de 245.10 m2 por el precio de venta de S/34,529.48 soles oro (ver página 26 a 28, repetida en la página 144 a 147).

28. Como se puede apreciar, la parte demandante de manera expresa y a través de los distintos medios probatorios que han ofrecido, ha afirmado su respectiva calidad de propietaria del bien materia del proceso, derecho a partir del cual refiere tener también el derecho a poseer el mismo. Ello conforme a lo corroborado con la inscripción registral de la escritura pública de

compra-venta de fecha 22 de mayo de 2018, con inscripción registral de fecha 10 de julio de 2018, la misma que no ha sido materia de tacha o nulidad o falsedad, consecuentemente surte todos sus efectos legales mientras judicialmente no sea declarada nulo su validez.

29. Por otra parte, el litisconsorte necesario pasivo señala tener derecho a poseer el bien materia del proceso con el documento recaído en el contrato de promesa recíproca de compra-venta de fecha 24 de junio de 1965 y la minuta de compra-venta de fecha 13 de noviembre de 1995, los cuales este Despacho pasa a evaluar.

30. De la lectura de ambos documentos (presentados repetidos, como queda antes indicado), se observa que se trata de copias certificadas de fotocopias, es decir, de documentos privados. Al respecto, debemos recordar que la regulación de los documentos privados contenida en el artículo 245° del Código Procesal Civil no le otorga fecha cierta a las copias simples presentadas ante notario público. Entonces, los dos documentos que aquí evaluamos no tienen fecha cierta, lo que impide advertir algún derecho de la parte litisconsorte a poseer el bien materia del proceso.

CONSIDERACIONES FINALES

31. Siguiendo los fundamentos anteriores y emitiendo expreso pronunciamiento sobre los puntos controvertidos fijados, tenemos que: **1.** Se determina que la parte demandante tiene derecho a la restitución del inmueble constituido por el Lote N°08 de la Manzana S Urbanización Canto Grande –Unidad 6 del distrito de San Juan de Lurigancho; predio que corre inscrito en la Partida N° 14012531 del Registro de Propiedad Inmueble de la SUNARP; y **2.** Se determina que la parte demandada y litisconsorte necesario pasivo Egidio Victorio Alegre Guevara no tiene título que justifique su posesión sobre el inmueble antes referido, dentro de lo sustentado por las partes y de los fundamentos expuestos en esta sentencia.

32. En cuanto al pago de las costas y costos, según el artículo 412° del Código Procesal Civil, corresponde a la parte vencida, en este caso la parte demandante.

PARTE RESOLUTIVA:

Por tales razones, dentro del marco de las normas sustanciales y procesales invocadas, y no enervando las conclusiones los demás medios probatorios actuados y no citados expresamente, conforme al artículo 197 del Código Procesal Civil, el Señor Juez del Tercer Juzgado Civil de San Juan de Lurigancho, **RESUELVE:** Declarar **FUNDADA** la demanda de fecha 26 de diciembre del 2018, páginas 15/18, interpuesta por Rosa Marivel Gil Pompa contra Canto Grande S.A.C y litisconsorte necesario pasivo Egidio Victorio Alegre Guevara sobre desalojo por ocupante precario. En consecuencia:

1. Se dispone que el demandado y litisconsorte necesario pasivo Egidio Victorio Alegre Guevara desocupe y restituya a la demandante el inmueble constituido por el Lote N°08 de la Manzana S de la urbanización Canto Grande-unidad 06, distrito de San Juan de Lurigancho.
2. Se declara concluido el proceso con pronunciamiento sobre el fondo.
3. Con costos y costas.
4. Procédase a notificar esta sentencia.



PODER JUDICIAL
DEL PERÚ

**CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE LIMA ESTE
SALA CIVIL DESCENTRALIZADA Y PERMANENTE DE SAN JUAN DE
LURIGANCHO**

SENTENCIA DE VISTA

EXP. N° 02236-2018-0

(Ref. Sala 00180-2021-0)

RESOLUCIÓN N° VEINTIDÓS

San Juan de Lurigancho, catorce de junio
de dos mil veinte.-

VISTOS: Los actuados, interviniendo, como ponente la
Juez Superior **Rebaza Carrasco**.

I. ASUNTO:

Es materia de apelación:

1. La resolución N° 11, emitida en audiencia única de folios 224 a 227, de fecha 10 de septiembre de 2019, en el extremo, que declara **IMPROCEDENTE** la excepción de falta de agotamiento de la vía administrativa formulada por la litisconsorte necesario pasiva, la sucesión de don Miguel Montañez Luna.
2. La **SENTENCIA** de folios 273 a 282, su fecha 15 de enero de 2020, que declara **INFUNDADA** la demanda de desalojo por ocupante precario, interpuesta por don Policarpio Alfonso Cárdenas Gonzáles, contra Canto Grande S.A.C.; declara concluido el proceso con pronunciamiento sobre el fondo y archive el expediente consentida o ejecutoriada que sea la sentencia; con costas y costos.

II. EXPRESION DE AGRAVIOS:

1. Apelación de la resolución N° 11

La litisconsorte necesario pasiva, sucesión de don Miguel Montañez Luna, mediante escrito de folios 231 a 233, interpone apelación contra la resolución N° 11, en el

extremo, que declara improcedente la excepción de falta de agotamiento de la vía administrativa, con los siguientes argumentos:

- La resolución apelada se emite con ligereza sin intención de analizar los requisitos de procedibilidad que en forma imperativa establece la norma procesal civil, artículo 427.2 y 448.5, en concordancia con el artículo 6 de la ley de Conciliación, le causa agravio, perjuicio económico y moral.
- El juzgado ha desestimado la excepción formulada señalando que la defensa técnica es propia del proceso contencioso administrativo, ajeno a este proceso, porque tiene una relación sustancial entre sujetos del procedimiento administrativo.
- La vía conciliatoria es una vía administrativa aplicable a la vía civil, está sujeta a agotarla obligatoriamente antes de interponer una demanda civil que verse sobre derechos disponibles, emplazando a todos los sujetos involucrados que pudiesen ser afectados ante una posible sentencia condenatoria, conforme el artículo 6 de la Ley de Conciliación, el demandante no ha cumplido con dicho requisito de procedibilidad de carácter obligatorio para con los recurrentes, solo ha invitado a conciliar a la demandada Canto Grande, quien no da la cara en el proceso.
- Fue deber del demandante haber agotado el procedimiento conciliatorio (administrativo) con la invitación a conciliar no solo a la demandada sino también a terceros ocupantes, conforme el artículo 6 de la Ley de Conciliación, todo abogado conocedor del derecho lo sabe, el demandante los emplazó con la demanda.
- Esa omisión del demandante denota falta de interés para obrar por lo que debió y debe ser sancionado con la improcedencia de la demanda conforme el artículo 427, inciso 2 del Código Procesal Civil.

2. Apelación de la sentencia

Don Policarpo Alfonso Cárdenas González, interpone apelación contra la sentencia mediante escrito de folios 295 a 298, exponiendo como agravios:

- La sentencia emitida ha trasgredido sus derechos fundamentales, la tutela jurisdiccional efectiva, debido proceso, derecho de defensa, debido a que se ha interpretado erróneamente las normas legales que regulan el instituto de la posesión y el desalojo, además de haberse emitido pronunciamiento respecto de materias no controvertidas, habiendo expedido una sentencia extra petita, el magistrado se ha excedido al expedir pronunciamiento sobre la validez de una promesa de venta la cual a todas luces no cuenta con los requisitos mínimos para ser considerado un contrato, no guarda coherencia con los puntos controvertidos.

- En el proceso ha quedado acreditado que adquirió el inmueble ubicado en el Lote 12 de la Manzana L, Parcelación Semi Rústica Canto Grande Unidad 12, Quinta Etapa del distrito de San Juan de Lurigancho mediante escritura pública de fecha 19 de abril de 2018, inscrito en Registros Públicos.

- El A quo en forma extraña y parcializada ha validado la promesa de compra venta entre Canto Grande y don Miguel Montañez Luna, que nunca formalizó ni cumplió a cabalidad con las condiciones establecidas, dicha promesa al no ser un contrato propiamente dicho, no puede considerarse como tal sino analizarse en un proceso judicial para que se verifique su validez o invalidez.

- En un proceso de desalojo por ocupante precario conforme a la naturaleza de la materia, versa en determinar el derecho a poseer, sin embargo el A quo ha inventado un punto controvertido que no fue establecido, en ese sentido tal pronunciamiento resulta viciado, lo que conlleva a que la sentencia se vea afectada.

III. FUNDAMENTOS:

El Colegiado absuelve el grado con los siguientes fundamentos; **CONSIDERANDO:**

PRIMERO: El debido proceso y la tutela jurisdiccional efectiva reconocidos en el inciso 3 del artículo 139 de la Constitución Política del Perú y que a su vez encuentra desarrollo a nivel ordinario en el artículo I del Título Preliminar del Código Procesal Civil, garantizan al justiciable, ante su pedido de tutela, el deber del órgano jurisdiccional de observar el debido proceso y de impartir justicia dentro de los estándares mínimos que su naturaleza impone; así mientras que la tutela jurisdiccional efectiva supone tanto el derecho de acceso a los órganos de justicia como la eficacia de lo decidido en la sentencia, es decir, una concepción genérica que encierra todo lo concerniente al derecho de acción frente al poder-deber de la jurisdicción, el derecho al debido proceso en cambio significa la observancia de los principios y reglas esenciales exigibles dentro del proceso.

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

SEGUNDO: De los actuados se advierte que mediante resolución N° 14, de folios 257, se concede recurso de apelación, sin efecto suspensivo y con la calidad de diferida, a la litisconsorte necesaria pasiva, sucesión de don Miguel Montañez Luna, contra la resolución N° 11 que declara improcedente la excepción de falta de agotamiento en la

vía administrativa; por resolución N° 18, de folios 307, se concede apelación, con efecto suspensivo, al demandante, contra la sentencia; siendo así, se procederá en principio a absolver el grado respecto a la impugnación de la resolución N° 11, y luego, de ser el caso, el medio impugnatorio de la sentencia.

TERCERO: PRONUNCIAMIENTO DE LA APELACIÓN DE LA RESOLUCIÓN N° 11

3.1 Mediante escrito de folios 137 a 153, la litisconsorte necesario pasiva, sucesión de don Miguel Montañez Luna, formula la excepción de falta de agotamiento de la vía administrativa; declarada improcedente por resolución N° 11, emitida en audiencia única de folios 224 a 227.

3.2 La excepción es un instituto de carácter procesal que tiene por finalidad cuestionar la ausencia o presencia defectuosa de un *presupuesto procesal* o una *condición de la acción*, como son, la capacidad procesal, la competencia y los requisitos de la demanda, y la legitimidad e interés para obrar, respectivamente; por ello el profesor Juan Monroy señala: " (...) la ligazón de la excepción con los dos institutos antes señalados es indisoluble, de hecho no es posible explicar qué es la excepción sin antes no tener claro que son aquellos"¹.

La excepción es un medio técnico exclusivamente de carácter procesal que tiende a enervar la pretensión procesal instaurada por el demandante o demandado, según sea el caso. Por otro lado, las condiciones de la acción son aquellos requisitos indispensables para la expedición de un pronunciamiento válido sobre el fondo, siendo éstas la legitimidad y el interés para obrar. La *legitimidad para obrar* o *calidad* es aquella relación lógica de identidad entre las partes de la relación material y las partes de la relación procesal o la posición habilitante para formular una pretensión, la misma que puede ser ordinaria o extraordinaria, dependiendo si dicha posición habilitante proviene, de la adecuación con la relación material, o de la ley, respectivamente; mientras que el *interés para obrar* es aquel estado de necesidad impostergable en que se encuentra el justiciable que no tiene otra vía más que recurrir al Estado en busca de tutela de su derecho.

Específicamente la **excepción de falta de agotamiento de la vía administrativa** busca cuestionar la omisión o presencia defectuosa de una condición de la acción como es el interés para obrar, debido a que el administrado al no haber transitado por la vía administrativa se entiende que no se encuentra en un estado de necesidad impostergable para recurrir al órgano jurisdiccional en busca de tutela para su derecho.

¹ MONROY GALVEZ Juan, La formación del proceso civil peruano. Escritos reunidos, 2da. ed., Editorial Palestra, 2004, p. 368.

El agotamiento de la vía administrativa es un requisito de procedencia de la demanda contencioso - administrativa, conforme prevé el artículo 19 del Texto Único Ordenado de la Ley que regula el Proceso Contencioso Administrativo.

3.3 El apelante expone como agravios fundamentalmente que la resolución apelada se emite con ligereza sin intención de analizar los requisitos de procedibilidad que prevé el artículo 427.2 y 446.5 del Código Procesal Civil, en concordancia con el artículo 6 de la Ley de Conciliación, le causa agravio, perjuicio económico y moral; el juzgado ha desestimado la excepción formulada señalando que la defensa técnica es propia del proceso contencioso administrativo; la vía conciliatoria es una vía administrativa aplicable a la vía civil, está sujeta a agotarla obligatoriamente antes de interponer una demanda civil, emplazando a todos los sujetos involucrados que pudiesen ser afectados, el demandante solo ha invitado a conciliar a la demandada Canto Grande y no a los terceros ocupantes, omisión del demandante que denota falta de interés para obrar, debió disponerse la improcedencia de la demanda.

3.4 Al respecto, el juez de la causa en la resolución apelada señala que la excepción de falta de agotamiento de la vía administrativa es defensa técnica del proceso contencioso administrativo y por ello no se puede pretender aplicar en un proceso de desalojo; sin embargo, como la apelante afirma y lo señaló al formular la excepción, no hace referencia al proceso contencioso administrativo en puridad, sino al interés para obrar del actor, que no le efectuó la invitación a conciliar previamente a la interposición de la demanda, en atención a lo prescrito por el artículo 6 de la Ley N° 26872; en ese sentido, debe tenerse en cuenta que conforme el Acta de Conciliación N°079- 2018, en copia certificada de folios 09 a 10, de fecha 14 de mayo de 2018, la demandada Canto Grande S.A.C., se comprometió con el actor a desalojar la totalidad del inmueble ubicado Lote 12 de la Manzana L, Parcelación Semi Rústica Canto Grande Unidad 12, Quinta Etapa del distrito de San Juan de Lurigancho, el día 21 de mayo de 2018, lo que evidencia, que en ese momento, la demandada admitía ser la única ocupante del bien y por ello no ameritaba la invitación a conciliar a otros sujetos; y como afirma el demandante, ante el incumplimiento, interpone la demanda de desalojo; no obstante tal situación, el actor hace extensiva la demanda a terceros ocupantes que se encuentren al momento del desalojo, lo que implicaba que debían ser emplazados, como ha ocurrido en el proceso, la sucesión de don Miguel Montañez Luna fue incorporada mediante resolución N° 07 de folios 138 a 155, como litis consorte necesario pasiva, como tal contestó la demanda, ofreció medios probatorios, formuló excepciones, interpuso impugnaciones, etc.; es decir, se ha garantizado su derecho de defensa, el contradictorio y demás derechos conexos, cuya vulneración constituye su

agravio central, al señalar que correspondía emplazar a todos los sujetos involucrados que pudiesen ser afectados.

3.5 Siendo así, por los argumentos antes expuestos, corresponde desestimar los agravios y confirmar la resolución apelada.

CUARTO: PRONUNCIAMIENTO DE LA APELACIÓN DE LA SENTENCIA

4.1 De folios 273 a 282, obra la sentencia de fecha 15 de enero de 2020, que declara infundada la demanda de desalojo por ocupante precario, interpuesta por don Policarpo Alfonso Cárdenas González, contra Canto Grande S.A.C.

4.2 El artículo 911 del Código Civil prescribe: “La posesión precaria es la que se ejerce sin título alguno o cuando el que se tenía ha fenecido.”; concordante con el artículo 585 del Código Procesal Civil: “La restitución de un predio se tramita con arreglo a lo dispuesto para el proceso sumarisimo y las precisiones indicadas en este Subcapítulo. (...)”.

La doctrina jurisprudencial vinculante, establecida en la sentencia del **Cuarto Pleno Casatorio (casación N° 2195-2011-UCAYALI)**, por la Corte Suprema de Justicia de la República, de fecha 13 de agosto del 2012, ha establecido la correcta interpretación del artículo 911° del Código Civil, así como de los artículos 585° y 586° del Código Procesal Civil, en el literal b) del fallo, cuando precisa lo siguiente:

- i) 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.
- ii) 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.
- iii) 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.
- iv) Establecer, conforme al artículo 586° del Código Procesal Civil, que el sujeto que goza de **legitimación para obrar activa no solo puede ser el propietario**,

sino también, el administrador y todo aquel que se considere tener derecho a la restitución de un predio. Por otra parte, en lo que atañe a la legitimación para obrar pasiva se debe comprender dentro de esa situación a todo aquel 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.

Además, de los criterios expuestos precedentemente, podemos concluir que constituyen requisitos de procedencia de desalojo por ocupante precario, los siguientes:

- i) El actor debe acreditar tener **derecho a la restitución del bien**, a efectos de ejercer el pleno disfrute del mismo, independientemente si es que es propietario o no, pues el derecho en disputa no es la propiedad sino el derecho a poseer. No basta, por tanto, acreditar que el demandado no tiene derecho a poseer, pues si el demandante no prueba su pretensión entonces la demanda será declarada infundada. Es necesario, por tanto, el título posesorio del demandante.
- ii) El demandado **no debe ostentar ningún derecho** que le permita permanecer en el disfrute de la posesión, sea porque nunca lo tuvo o el que tenía feneció.
- iii) El demandado debe **hallarse en posesión del bien**, pues la acción de desalojo pretende que el derecho se torne efectivo, recuperando la posesión.
- iv) **Identificar al objeto litigioso**, esto es, los bienes deben estar determinados.

4.3 Según los actuados, don Policarpio Alfonso Cárdenas Gonzáles, mediante escrito de folios 17 a 22, subsanado por escrito de folios 26 a 27, interpone demanda de desalojo por ocupación precaria, contra Canto Grande S.A.C. y terceros ocupantes, a fin que se disponga la desocupación y entrega del inmueble ubicado en Lote 12 de la Manzana L, Parcelación Semi Rústica Canto Grande Unidad 12, Quinta Etapa del distrito de San Juan de Lurigancho, el día 21 de mayo de 2018, inscrito en el asiento C00002 de la partida N° 13903507.

La sucesión de don Miguel Montañez Luna, integrada por doña Sara Rivera Ramos de Montañez, don Miguel Angel Rivera Montañez, Rubén Macedonio Rivera Montañez y doña Loudes Fabiana Rivera Montañez, fue incorporada mediante resolución N° 07 de folios 156 a 157, como litisconsorte necesario pasiva, la que contesta la demanda mediante escrito de folios 138 a 155, señalando básicamente que el día 02 de junio de 1963 la demandada transfirió el inmueble sub litis a su causante en un acto jurídico válido y eficaz, contenido en el documento de promesa de compraventa que concluyó con el pago del precio, el que no ha sido dejado sin efecto, título que les faculta la posesión.

4.4 Absolución los agravios, el apelante señala que la sentencia trasgrede sus derechos fundamentales, la tutela jurisdiccional efectiva, el debido proceso, el derecho de defensa, se ha interpretado erróneamente las normas legales que regulan la posesión y el desalojo, se ha emitido pronunciamiento de materias no controvertidas, la sentencia es extra petita, el magistrado se ha excedido al expedir pronunciamiento sobre la validez de una promesa de venta que no cuenta con los requisitos mínimos para ser considerada un contrato, no guarda coherencia con los puntos controvertidos; en el proceso ha quedado acreditado que adquirió el inmueble ubicado en el Lote 12 de la Manzana L, Parcelación Semi Rústica Canto Grande Unidad 12, Quinta Etapa del distrito de San Juan de Lurigancho mediante escritura pública de fecha 19 de abril de 2018, inscrito en Registros Públicos; el Aquo en forma extraña y parcializada ha validado la promesa de compra venta entre Canto Grande y don Miguel Montañez Luna, que no formalizó ni cumplió a cabalidad con las condiciones establecidas, por no ser un contrato propiamente dicho, no puede considerarse como tal sino analizarse que se verifica su validez o invalidez; en un proceso de desalojo por ocupante precario, por su naturaleza se determina el derecho a poseer, sin embargo el Aquo ha inventado un punto controvertido no establecido, que lleva a un pronunciamiento viciado que afecta a la sentencia.

4.5 Al respecto, en referencia a los puntos controvertidos debemos mencionar, que éstos se fijan en relación a los hechos afirmados en la demanda o en la reconvencción que han sido contradichos en la contestación efectuada por el demandado o reconvenido, lo que contrario sensu significa que si un hecho contenido en la demanda o en la reconvencción no ha sido negado por la otra parte, no constituye punto controvertido y no debe ser sometido a prueba, conforme prescribe el 190° del Código Procesal Civil. A su vez, el profesor Jorge Carrión Lugo² señala: "los puntos controvertidos, debemos entender que se refieren a los hechos sobre los cuales existen discrepancias entre las partes. Es que son los hechos los que van a ser objeto de los medios probatorios; son los hechos los que van a ser materia de probanza".

Los puntos controvertidos fijados en audiencia única de folios 224 a 227, son los siguientes: "1.- Determinar si el demandante tiene derecho o no a la entrega en posesión del inmueble ubicado en el Lote 12 de la Manzana L, Parcelación semi rústica, Canto Grande, Unidad 12, Quinta Etapa del distrito de San Juan de Lurigancho inscrito la Partida Registral N° 13903507 del Registro de Propiedad Inmueble de la SUNARP; y 2.- Determinar si la empresa demandada y/o los litisconsortes necesarios pasivos,

² En su libro "Tratado de Derecho Procesal Civil", Tomo II, Editorial Grijey, 1ra. Reimpresión de la 1ra. Edición, año 2000, Pág. 532).

ostentan o no título alguno que justifique su posesión sobre el inmueble antes referido y que éste no carezca de nulidad manifiesta." (el resaltado es de la resolución)

4.6 En relación al derecho de propiedad del bien materia de litis, el A quo en la sentencia impugnada, ha dejado establecida la titularidad del demandante sobre bien sub litis, según la copia de la Partida Registral N° 13903507 del Registro de Propiedad Inmueble, asiento C00002.

Si bien es cierto, en la pretensión demandada no se cuestiona el derecho de propiedad, también lo es, que no solo se debe acreditar tal condición de propietario, sino también acreditar que el demandado o litisconsorte necesario pasivo no ostenten título que justifique su posesión, como así se ha señalado en el segundo punto controvertido.

4.7 En relación a este aspecto, la litisconsorte necesario pasivo, sucesión de don Miguel Montañez Luna, al contestar la demanda presentó copia legalizada por Notario el documento denominado "Contrato de Promesa Recíproca de Compra Venta N° 5E1", que obra de folios 73 a 77, del que aparece que con fecha 02 de junio de 1963, don Miguel Montañez Luna y Canto Grande, quien en su condición de propietaria de la Parcelación semi rústica, ubicada en zona de Canto Grande, se obliga a vender al comprador el Lote N° 12 de la Manzana L-12, de 1,231.80 metros cuadrados por la suma de 92,384.64 soles oro, el comprador se obliga a pagar a Canto Grande, al momento de firmarse el contrato la suma de 1,924.68 soles oro y el saldo de 90, 459.96 soles oro, en 47 letras de 1,924.68 soles oro cada una.

4.8 El sistema de transferencia de propiedad de bienes inmuebles adoptado por nuestro ordenamiento jurídico es el de doble causa o de título y modo, a través del cual se trasfiere la propiedad con la concurrencia de un título que puede ser cualquier acto jurídico, y un modo de ejecutar la obligación nacida con el título que es a través de la sola obligación de enajenar, presentándose ambos elementos en un mismo momento.

El artículo 1529 del Código Civil prescribe: "Por la compraventa el vendedor se obliga a transferir la propiedad de un bien al comprador y éste a pagar su precio en dinero" interpretado desde el punto de vista de la teoría obligacionista³, son obligaciones del contrato de compraventa que el vendedor se obliga a transferir la propiedad del bien y el comprador a pagar el precio en dinero; así conforme prevé el artículo 949 de Código Civil: "La sola obligación de enajenar un inmueble determinado hace al acreedor propietario de él, salvo disposición legal o pacto en contrario"; teniendo encuentra la

³ Por la Teoría Obligacionista los efectos que produce el contrato de compraventa es crear la obligación del vendedor de transferir la propiedad.

que el Juez de la causa ha emitido la sentencia acorde a los hechos y derecho, ha realizado de forma debida el análisis respecto de los medios probatorios, cuenta con sustento fáctico la materia de litis, ha desarrollado de forma adecuada, el sustento jurídico pertinente, con el que se fundamenta las razones y/o argumentos que sustentan su decisión, no se observa vulneración a los derechos fundamentales de la tutela jurisdiccional efectiva, debido proceso, derecho de defensa; los argumentos de la apelación no desvirtúan los fundamentos de la resolución apelada, la que debe confirmarse.

SEXTO: Finalmente, se advierte de la sentencia revisada que en la parte decisoria, el juez se ha omitido el pronunciamiento sobre la tacha resuelta; sin embargo, su fundamentación se puede observar de la parte considerativa, por lo que en aplicación del artículo 370° del Código Procesal Civil corresponde integrar la parte decisoria.

IV.- DECISIÓN:

Por lo expuesto, los Jueces Superiores integrantes de la Sala Civil Descentralizada y Permanente de San Juan de Lurigancho, administrando Justicia a nombre de la Nación, **RESUELVEN:**

- 1.- **INFUNDADA** la **TACHA** formulada por el demandante, don Policarpio Alfonso Cárdenas Gonzáles, mediante escrito de folios 163 a 167, contra el contrato de promesa recíproca de compraventa, de fecha 02 de junio de 1963, presentado por la litisconsorte necesaria pasiva, sucesión de don Miguel Montañez Luna.
- 2.- **CONFIRMAR** la resolución N° 11, emitida en audiencia única de folios 224 a 227, de fecha 10 de septiembre de 2019, **en el extremo**, que declara **IMPROCEDENTE** la excepción de falta de agotamiento de la vía administrativa formulada por la litisconsorte necesario pasiva, sucesión de don Miguel Montañez Luna.
- 3.- **CONFIRMAR** la **SENTENCIA** de folios 273 a 282, su fecha 15 de enero de 2020, que declara **INFUNDADA** la demanda de desalojo por ocupante precario, interpuesta por don Policarpio Alfonso Cárdenas Gonzáles, contra Carlo Grande S.A.C.; declara concluido el proceso con pronunciamiento sobre el fondo y archiva el expediente consentida o ejecutoriada que sea la sentencia; con costas y costos.
- 4.- **Notificándose y los devolvieron.**

MORON DOMINGUEZ

RAMÍREZ CASTAÑEDA

REBAZA CARRASCO



PODER JUDICIAL
DEL PERÚ

**CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE LIMA ESTE
SALA CIVIL DESCENTRALIZADA Y PERMANENTE DE SAN JUAN DE LURIGANCHO**

SENTENCIA DE VISTA

EXPEDIENTE : 5849-2018-0-3207-JR-CI-03 (N° Ref. Sala: 00050-2020-0)
DEMANDANTE : ANDRÉS VENTURA POMASONCO
DEMANDADOS : CANTO GRANDE SAC
MATERIA : DESALOJO

RESOLUCIÓN NÚMERO DOCE

San Juan de Lurigancho, veintiocho de agosto
Del dos mil veinte.-

I.VISTOS: Interviniendo, como ponente, el señor **Juez Superior Comejo Alpaca**.

II.ASUNTO:

Es materia de grado, el recurso de apelación, interpuesto por el litisconsorte necesario Noé Javier Vásquez Vivar, mediante escrito de fecha cinco de noviembre del dos mil diecinueve (fs.111-118), ampliada con escrito de fecha ocho de noviembre del dos mil diecinueve (fs. 125-126), concedido con efecto suspensivo, mediante resolución número ocho, de fecha veinte de noviembre del dos mil diecinueve (fs. 127), contra la sentencia contenida en la resolución N° 07 de fecha 23 de setiembre de 2019 (fs. 43-47), que resuelve declarar FUNDADA la demanda de fecha 21 de diciembre de 2018, páginas 14/17, interpuesta por Andrés Ventura Pomasoncco, sobre Desalojo por Ocupante Precario, SE DISPONE que la demandada desocupe y entregue al demandante, el bien inmueble materia del proceso, ubicado en el Lote 10, Mz. R, Unidad 6 del distrito de San Juan de Lurigancho, predio que corre inscrito en la Partida Registral N° 14026509 del Registro de Propiedad Inmueble de la SUNARP.

III.FUNDAMENTOS DEL RECURSO IMPUGNATORIO:

El apelante Noe Javier Vásquez Vivar sustenta su recurso impugnatorio principalmente en lo siguiente:

- 1) El bien inmueble, ubicado en el Lote 10 Mz. R. Unidad 6 del distrito de San Juan de Lurigancho, ahora denominado Calle Las Lilas N° 158 Urbanización Los Jazmines, del Distrito de San Juan de Lurigancho, Provincia y Departamento de Lima, no es de propiedad de la demandada CANTO GRANDE SAC, por cuanto con fecha 28 de setiembre de 1968, se celebró la transferencia del lote de terreno sub Litis entre CANTO GRANDE S.R.L. como vendedora y Ricardo Geldres



PODER JUDICIAL
DEL PERÚ

CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE LIMA ESTE
SALA CIVIL DESCENTRALIZADA Y PERMANENTE DE SAN JUAN DE LURIGANCHO

Roca, como comprador. Dicho inmueble, a su vez, en tracto sucesivo, fue transferido al recurrente mediante minuta de compra venta, de fecha 08 de junio de 1977, celebrado entre Ricardo Geldres Roca y el recurrente Noé Javier Vásquez Vivar; fecha desde la cual, este último viene ejerciendo la posesión fáctica del inmueble cumpliendo con el pago de los tributos municipales.

2) En ese sentido, el demandante Andrés Ventura Pomasoncco no tiene derecho alguno a pedir la restitución del inmueble, por cuanto el apelante es el propietario legítimo del inmueble del cual está en posesión hace más de 30 años, siendo el título del demandante una Escritura Pública de fecha 07 de setiembre de 2018, posterior al del apelante, que es de fecha 28 de setiembre de 1968.

3) La Escritura Pública, de fecha 07 de setiembre de 2018, que exhibe el demandante sería nula, por cuanto desde el año 1968 CANTO GRANDE SRL ya lo había transferido a don Ricardo Geldres Roca y éste, a su vez, lo había transferido al apelante, conforme a los contratos de compra venta que adjunta en autos.

4) Que, con fecha 17 de setiembre de 2014, Interpuso por ante el 34° Juzgado Civil de Lima – Exp. 34711-2014-0-1801-JR-CI-34 una demanda de tracto sucesivo de otorgamiento de escritura del inmueble sublitis, obteniendo sentencia favorable mediante resolución N° 23 de fecha 17 de agosto de 2018, que ordena a la empresa CANTO GRANDE SRL y a los integrantes de la Sucesión de Ricardo Geldres Roca, cumplan con otorgar la escritura pública del inmueble a favor del apelante; sentencia que quedó consentida y está en vía de ejecución.

IV. CONSIDERANDO:

PRIMERO: Atendiendo a la apelación presentada, corresponde a este órgano jurisdiccional superior la revisión y análisis exhaustivo de los actuados para establecer el derecho de las partes a fin de anular, confirmar, revocar la resolución apelada de conformidad con la facultad que otorga el artículo 364° del Código Procesal Civil.¹

De igual manera, corresponde verificar si en el presente proceso se ha respetado el Derecho al debido proceso, una de cuyas expresiones constituye el irrestricto derecho de defensa.

SEGUNDO: El artículo 92° del Código Procesal Civil señala:

"Hay litisconsorcio cuando dos o más personas litigan en forma conjunta, como demandantes o demandados, porque tienen la misma pretensión, sus pretensiones son conexas o porque la sentencia a expedirse respecto de una pudiera afectar a la otra."

¹ Artículo 364° del Código Procesal Civil: "El recurso de apelación tiene por objeto que el órgano jurisdiccional superior examine, a solicitud de parte o de tercero legítimo, la resolución que le produzca agravio, con el propósito de que sea anulada o revocada, total o parcialmente."

CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE LIMA ESTE
SALA CIVIL DESCENTRALIZADA Y PERMANENTE DE SAN JUAN DE LURIGANCHO

Asimismo, el artículo 93° del mismo código, establece que cuando la decisión a recaer en el proceso afecta de manera uniforme a todos los litisconsortes, sólo será expedida válidamente si todos comparecen o son emplazados; asimismo, el artículo 95° del citado Código, dispone que:

"En caso de litisconsorte necesario, el Juez puede integrar la relación procesal emplazando a una persona, si de la demanda o de la contestación aparece evidencia que la decisión a recaer en el proceso le va afectar."

TERCERO: De las instrumentales que el apelante Noe Javier Vásquez Vivar adjunta a su escrito de apersonamiento de fecha 02 de octubre de 2019 como son: La copia legalizada de la constancia de posesión expedida por la Municipalidad de San Juan de Lurigancho (fs. 90); La copia legalizada del pago del impuesto predial y la declaración jurada de autovaluo de 2019 (fs. 91-95); Los recibos de luz y agua (fs. 96-97); La Copia literal de la partida electrónica N° 49058604, de los Registros de Propiedad Inmueble perteneciente a Canto Grande SRL. (fs. 98-100) y la sentencia sobre otorgamiento de escritura seguida por ante el 34° Juzgado Civil de Lima (fs. 61-66), se logra advertir que dicha persona es quién viene ocupando fácticamente el inmueble materia de Litis, por tanto, ostenta legitimación para obrar pasiva² en el presente proceso de desalojo. Por dicha razón, el Juzgado por resolución N° 08 lo incorpora como Litis Consorte (ver fojas 127); sin embargo, dicha incorporación se hizo efectivo con posterioridad a la sentencia emitida en autos, decisión judicial en la que no se ha analizado la posición jurídica ni examinado sus medios de prueba del litisconsorte Noé Javier Vásquez Vivar.

CUARTO: Está situación no atribuible al Juzgado, ha generado evidentemente un menoscabo al derecho de defensa del litisconsorte Noe Javier Vásquez Vivar, quién habiendo demostrado estar en posesión del inmueble materia de Litis no ha tenido la oportunidad de contestar la demanda de desalojo interpuesta por Andrés Ventura Pomasoncco.

QUINTO: Que, respecto al derecho fundamental de defensa, consagrado en el inciso 14 del artículo 139° de la Constitución Política del Estado, el Tribunal Constitucional tiene dicho que es de naturaleza procesal, y conforma el ámbito del debido proceso. En cuanto derecho fundamental, se proyecta, entre otros, como principio de interdicción en caso de indefensión y, como principio de contradicción, de los actos procesales, que pudieran repercutir en la situación jurídica de

² Según los lineamientos del IV Pleno Casatorio Civil, emitido por la Corte Suprema de Justicia de la República, en la Sentencia Casatoria N° 2195-2011-UCAYALI, en lo que atañe a la legitimación para obrar pasiva, ésta debe comprender dentro de esa situación, a todo aquel 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.

CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE LIMA ESTE
SALA CIVIL DESCENTRALIZADA Y PERMANENTE DE SAN JUAN DE LURIGANCHO

alguna de las partes de un proceso o de un tercero con interés (Fundamento 3 de la STC 0282-2004-AA/TC).

SEXTO: El significado constitucional del derecho de defensa es que se cuente con la posibilidad real de poder defenderse; es decir, no basta con la posibilidad *in abstracto* de contar con los recursos necesarios, sino que la parte debe ser notificada a efectos de que pueda interponerlos de manera oportuna. En ese sentido, el artículo 155º del Código Procesal Civil dispone, en su segundo párrafo, que:

"Las resoluciones judiciales sólo producen efectos en virtud de notificación hecha con arreglo a lo dispuesto en este Código (...)".

Adicionalmente, la falta de notificación es considerada un vicio que trae aparejada la nulidad de los actos procesales, salvo que haya operado la *acquiescencia*. En ese sentido, el derecho a ser notificado se desprende de manera indubitable del más genérico derecho de defensa, que, a su vez, es parte conformante del debido proceso³.

SÉTIMO: Teniendo en cuenta que el derecho a la defensa es un derecho fundamental constitucional y que, lo que se resuelva en este proceso va a repercutir directamente en la situación jurídica del apelante Noé Javier Vásquez Vivar, en su condición de ocupante del bien inmueble materia de Litis, conviene salvaguardar su derecho a la defensa a efectos de que pueda contradecir la demanda y sus argumentos y medios probatorios sometidos a debate probatorio, para dicho cometido resulta necesario retrotraer el proceso hasta el acto de notificación con la demanda, anulando los actos procesales que han limitado el derecho de defensa del apelante, ello de conformidad con los artículos 171º y 173º del Código Procesal Civil.

III.DECISIÓN.- Por estas consideraciones, los señores Magistrados, Integrantes de la Sala Superior Especializada en lo Civil Descentralizada y Permanente del Distrito de San Juan de Lurigancho, administrando justicia a nombre de la Nación, **RESUELVEN:**

1) Declara NULA la sentencia contenida en la resolución N° 07 de fecha 23 de setiembre de 2019 (fs. 43-47) que resuelve declarar FUNDADA la demanda de fecha 21 de diciembre de 2018, páginas 14/17, interpuesta por Andrés Ventura Pomasoncco sobre Desalojo por Ocupante Precario y;

2) NULO TODO LO ACTUADO hasta el acto de notificación de la demanda: **ORDENARON** que el A-quo notifique al litisconsorte Noe Javier Vásquez Vivar la demanda de

³ EXP. N.º 02159-2011-PA/TC



PODER JUDICIAL
DEL PERÚ

CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE LIMA ESTE
SALA CIVIL DESCENTRALIZADA Y PERMANENTE DE SAN JUAN DE LURIGANCHO

desalojo interpuesta por Andrés Ventura Pomasoncco, todos los anexos de la demanda y el auto admisorio emitido en autos.

Notificándose y los devolvieron.-

ARCA/CRP

CORNEJO ALPACA

MORÓN DOMÍNGUEZ

RAMÍREZ CASTAÑEDA