



Universidad
Inca Garcilaso de la Vega
Nuevos Tiempos. Nuevas Ideas

TRABAJO DE SUFICIENCIA PROFESIONAL

CASO DESALOJO POR OCUPANTE

PRECARIO EXP N° 11575-2017-0-1801-JR-CI-15

PARA OPTAR EL TITULO PROFESIONAL DE ABOGADO

AUTOR:

GUILLERMO ROLANDO GUTIERREZ LAZO

ASESOR:

ALEXANDER SOLORZANO PALOMINO

LÍNEA DE INVESTIGACIÓN:

Derecho Civil

LIMA, 21 ABRIL 2022

Dedicatoria

El presente trabajo está dedicado a todos los interesados en el tema civil, a mis profesores y a mis familiares.

Agradecimiento

Agradezco a mis padres a mis hermanos y
todas las personas que aportaron un granito de
arena para lograr la meta trazada.

Resumen

El presente trabajo académico consta de 03 capítulos los cuales buscan dar información precisa y detallada de los temas de desalojo por ocupante precario, empezando por temas independientes y desarrollando temas propios de la materia a tratar, y que poco a poco se va adentrando de lleno al tema principal que en la actualidad es de múltiples procesos en la actualidad.

Así mismo, se puede determinar los conceptos básicos de la posesión, la propiedad, el desalojo y demás acepciones que repercuten en este proceso, el cual busca nos solo se reconozca su derecho como propietario, sino la recuperación de la posesión, y así poder hacer el uso y disfrute del bien, pues su derecho lo abala y lo protege, y nuestro ordenamiento jurídico, tratará de dar a cada quien lo que le corresponde.

Palabras claves: posesión, propiedad, desalojo, precario.

Introducción

A lo largo de la historia el ser humano, siempre ha tenido el afán de obtener siempre una cosa u objeto bajo su señorío o poder, esta conducta ha perdurado por el tiempo, y se visto protegido no solo por las personas cercanas a ese ejercicio del derecho real, sino de las sociedades y legislaciones del mundo, no es extraño señalar que quien posee un bien posee derechos, deberes y obligaciones que cumplir, para que ese poder pueda perdurar, sin embargo este acto no es eterno, ni mucho menos perfecto, pues la posesión posee falencias, las cuales se pueden ver afectadas por su antagónico, el cual es la propiedad.

En la actualidad las personas tienen sus propiedades y las cuidan y protegen por distintos medios, usándola, y disfrutándola, y hasta disponiéndola, sin embargo, existe propietarios que no poseen ese interés sobre sus bienes y simplemente los dejan a la deriva, no haciendo uso de su derecho como propietarios, siendo aprovechado, claro está, por personas que necesitan un lugar donde vivir y hacer uso de un bien que quizás nadie lo necesita, es por ello que cuando el propietario desea hacer valer su derecho ante los juzgados civiles, este inicia un proceso de reivindicación, o muchas veces como se ve en nuestra sociedad un proceso de desalojo por ocupante precario, tema el cual se tratara en el presente trabajo académico, con aspectos teóricos y un caso práctico.

ÍNDICE

i. Caratula.....	1
ii. Dedicatoria	2
iii. Agradecimiento	3
iv. Índice	4
v. Resumen	6
vi. Introducción	7

CAPITULO I..... 8

GENERALIDADES 8

1.1 El derecho real	8
1.1.1. El derecho de posesión	8
1.1.1.1. Características de la posesión de bien mueble e inmueble.....	8
1.1.1.2. Formas de adquirir la posesión	10
1.1.1.3. Formas de perdida de la posesión	10
1.1.2. El derecho de propiedad.....	11
1.1.2.1. Definición	11
1.1.2.2. Los poderes inherentes a la propiedad	11
1.1.3. Poseedor mediato y poseedor inmediato	12
1.1.4. La buena fe.....	13

CAPITULO II..... 13

ASPECTOS PROCESALES 13

2.1. La tutela jurisdiccional efectiva.....	13
---	----

2.2. La demanda y sus partes	13
2.3. Derecho al debido proceso.....	14
2.4. El Proceso de desalojo por ocupante precario	14
CAPITULO III.....	14
CASO PRÁCTICO	14
3.1. Planteamiento del caso, análisis y opinión crítica del caso	14
vii. Conclusiones	29
viii. Recomendaciones	30
ix. Referencias Bibliográficas	31
x. Anexos	33

CAPITULO I

GENERALIDADES

1.1 El derecho real

El derecho real se puede apreciar cuando una persona física o jurídica actúa sobre una cosa, con un poder legal, siendo este poder el cual le brinda la facultad y toda la potestad de adquirir los derechos y obligaciones sobre un bien, de forma directa o indirecta, es por ello que nuestro ordenamiento jurídico establece en su norma la regulación del derecho real, la importancia de la posesión y propiedad, y las formas en que se adquieren o extinguen.

1.1.1. El derecho de posesión

La posesión se da cuando un individuo procede sobre una o varios bienes los cuales pueden ser muebles o inmuebles, haciendo uso de la misma o cuando reclama los derechos sobre un bien, así mismo la persona que ha tomado posición sobre una propiedad puede ser acreditada como propietario, de ahí la relación que existe entre la posesión y la propiedad, es por ello que al poseedor se le puede otorgar protección, como por ejemplo las defensas procesaría judicial y extrajudicial expuestas en los artículo 920 y 921 de nuestro Código Civil peruano, lo cual ayuda al poseedor para adquirir los derechos sobre el bien o en un futuro la propiedad.

1.1.1.1. Características de la posesión de bien mueble e inmueble

Según el Código Civil en los artículos N° 885 al 886, las características más importantes de la posesión de los bienes en muebles e inmuebles son:

“Artículo N° 885.- Bienes inmuebles Son inmuebles:

- 1) El suelo, el subsuelo y el sobresuelo.

- 2) El mar, los lagos, los ríos, los manantiales, las corrientes de aguas y las aguas vivas o estanciales.
- 3) Las minas, canteras y depósitos de hidrocarburos.
- 4) Las naves y embarcaciones.
- 5) Los discos y muelles.
- 6) Derogado.
- 7) Las concesiones para explotar los servicios públicos.
- 8) Las concesiones mineras obtenidas por particulares.
- 9) Derogado.
- 10) Los derechos sobre inmuebles inscribibles en el registro.
- 11) Los demás bienes que la ley confiere tal calidad.”

“Artículo 886.- Bienes muebles Son muebles:

- 1) Los vehículos terrestres e cualquier clase.
- 2) Las fuerzas naturales susceptibles de apropiación.
- 3) Las construcciones en terrenos ajenos, construidas por un fin temporal.
- 4) Los materiales de construcción o procedentes de una demolición si no están unidos al suelo.
- 5) Los títulos valores de cualquier clase o los instrumentos donde conste la adquisición de créditos o de derechos personales.
- 6) Los derechos patrimoniales de autor, derechos de patente, nombres comerciales, marcas y otros derechos de propiedad intelectual.
- 7) Las retas o pensiones de cualquier clase.
- 8) Las acciones o participaciones que cada socio tenga en una sociedad o asociaciones, aunque a estas pertenezcan bienes inmuebles.
- 9) Los bienes que pueden trasladarse de un lugar a otro.
- 10) Los demás bienes no comprendidos en el artículo N°855 del Código Civil.”

El ser humano al referirse a la definición sobre bienes muebles e inmuebles hace mención primeramente a las propiedades como casas, departamentos, edificaciones que están ya contruidos sobre un suelo, no aptos para transportarse; pero si nos fijamos en lo establecido en nuestro Código Civil denotamos una lista muy específica sobre todo lo que abarca los muebles e inmuebles independientemente de su naturaleza, es decir, que en algunos casos va más allá de una propiedad edificada.

1.1.1.2. Formas de adquirir la posesión

Acorde a lo establecido en el Código Civil artículo N° 900 la posesión puede adquirirse de forma originaria o de forma derivada.

- Adquisición originaria es cuando la persona inicia por primera vez la posesión de algún bien. *“En el primer caso hay una sola voluntad presente, la del adquirente. En el segundo hay dos voluntades, la del enajenante y del adquirente. Ambos supuestos requieren además la efectiva adquisición del poder de hecho, es decir, el establecimiento de una relación material con la cosa.”* (Avendaño Valdéz y Avendaño Arana, 2017, p. 49).
- Adquisición derivada es cuando el poseedor adquiere un bien o propiedad por medio de tradición que se transmite la posesión, es decir, el titular traspasa o hace entrega de un bien al ocupante o poseedor.

En cualquiera de las dos formas de adquisición el acto de comprar o transferir, un título de propiedad puede realizarse a través de un representante o administrador comercial.

1.1.1.3. Formas de pérdida de la posesión.

Según el Código Civil artículo N° 922 la posesión se pierde por:

- Tradición cuando el titular del bien traspasa la entrega física del mismo, por tal motivo este le da posesión a la persona adquirente del bien o propiedad.

- Abandono; en nuestro código civil no está contemplado la parte intencional de la posesión, pero si bien es ciertos cuando la persona presenta la intención de abandonar o perder el bien, y esto se evidencia cuando se da y se conserva la renuncia del bien. Es decir, si el individuo rechaza y no acepta la posesión del bien o propiedad esta no tendrá efecto. El cedente se desvincula de la propiedad con la intención de no adquirirla en un futuro.
- Ejecución de una resolución judicial; conforme a las políticas del Estado la ejecución de una resolución legal, es un factor determinante en la pérdida de propiedad. Algunos procesos de finalización de la posesión pueden ser: el desalojo, el embargo, reivindicación, interdicto de recobrar, entre otras.
- Destrucción total o pérdida del bien; el derecho se pierde cuando se destruye o se ignora un bien totalmente, ya sea por desastres naturales o por incidentes físicos. Esto trae como consecuencia no poder adquirir el bien.

1.1.2. El derecho de propiedad

1.1.2.1. Definición.

Según nuestro código Civil artículo N° 923, define la propiedad como *“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”*. Acorde a esto, el titular de la propiedad posee un poder legítimo que le concede el derecho sobre el mismo. La propiedad es meramente un instrumento al servicio del pueblo; la cual tiene sus límites en el interés social y la ley.

1.1.2.2. Los poderes inherentes a la propiedad.

- Uso: Según Avendaño Valdez, 1984 *“El derecho a usar es el servirse del bien, utilizarlo para lo cual existe. Se usa una casa habitándola, se usa un automóvil valiéndose de él como medio de transporte.”* (p. 101). Es decir, el derecho de usar es una cualidad que posee el dueño del bien; para la utilización y posesión del mismo.

- Goce o disfrute: es la utilización y aprovechamiento que tiene el dueño sobre el bien, es decir, el propietario o poseedor disfruta de ciertos espacios e insumos que posea el bien, ya sean atributos económicos, comerciales, sociales y políticos.
- Disposición: es la libertad de disponer de un bien legal, o degradación o destrucción física de la misma. Por lo general la entrega de una propiedad o inmueble por compra, venta, cambio o donación; no impide que el propietario altere la naturaleza del inmueble, dañe o destruya; siempre y cuando no vaya en contra de los intereses sociales o de los límites de la ley.
- Reivindicación: es el método por el cual el dueño de la propiedad puede reclamar sus derechos de propiedad a la justicia e impidiendo la intervención de terceros; es decir, si el individuo quiere recuperar la propiedad, u obtener los derechos de la propiedad. Los requisitos para gestionar la reivindicatoria son, que el demandante sea el dueño del bien, identificación del bien, y que el individuo demandado este en posesión del bien.

1.1.3. Poseedor mediato y poseedor inmediato.

El poseedor inmediato debe ser de naturaleza temporal, es decir tendrá un plazo fijo o determinante, que estable el tiempo de estancia y la obligación de devolver el bien o la propiedad; lo que hace que el poseedor inmediato tenga ciertas restricciones establecidas. Cabe destacar, que el poseedor inmediato no es el dueño de la posesión o bien.

El poseedor mediato es cuando la persona ejerce la posesión mediante otra persona que le hace entrega del bien, mediante un título legal conferido. Por consiguiente, la relación entre el mediato y el inmediato no siempre es conciliatoria. Para que la posesión mediata e inmediata llegue a ser mediada, es indispensable que el poseedor superior otorgue un título de poseedor a otro de rango inferior.

1.1.4. La buena fe.

El artículo N° 906 del código civil, dispone que la posesión ilícita es de buena fe cuando el poseedor reputa su legalidad, ya sea por falta de conocimiento o falta de pruebas, o simplemente cuando el organismo jurídico los invalida. Ante la presencia de un poseedor ilegal, es importante determinar si la persona tiene buenas o malas intenciones. En primera instancia se supone desconocer su ilicitud, también hay instancias que implican el conocimiento de posesión ilegal, por lo tanto, la buena fe es una creencia errada; ya que se controversia con las malas intenciones.

CAPITULO II

ASPECTOS PROCESALES

2.1. La tutela jurisdiccional efectiva

La tutela jurisdiccional efectiva se define como *“El derecho de una persona a ser atendida por el Poder Judicial para que a través de un debido proceso se resuelva una situación conflictiva o incierta”* Hinojosa Minguez, Alberto: Código Procesal Civil, Lima 1998. Cabe destacar, que toda persona tiene derecho legítimo a la tutela jurisdiccional efectiva, llevando a cabo un proceso el cual deriva la acción o protección de los intereses y derechos, ante una situación intolerante que afecte sus derechos.

2.2. La demanda y sus partes

La demanda es cuando un individuo se siente vulnerable en sus derechos, este inicia un procedimiento legal, para hacer valer sus derecho o para conseguir algo. Dicho procedimiento por escrito debe cumplir y contener ciertas especificaciones, como la denominación de un juez frente al oponente; el nombre completo, datos de identidad, dirección domiciliaria y domicilio legal del demandante; el nombre y la dirección domiciliaria del representante o responsable del demandante en caso que este no pueda asistir; el nombre completo y dirección domiciliaria del demandado, en caso que se ignore se enunciara esta circunstancia bajo juramento que se explicara con la presentación de la demanda; el petitorio, que comprende la determinación clara y concreta de lo que se

pide; los hechos en los que se basa el petitorio, expuestos numeradamente en forma precisa, con orden y claridad; la fundamentación legal del petitorio; el monto del petitorio salvo que no pudiera establecerse.

2.3. Derecho al debido proceso.

Toda persona tiene derecho a solicitar un juicio objetivo y equitativo por parte del Estado, el cual está obligado a brindar el derecho a actuar y el derecho a oponerse, con ciertas garantías que aseguren una adjudicación objetiva y un trato justo; por lo tanto, es un derecho fundamental no solo procesal y constitucional, también es un derecho humano en cuanto el acceso libre y perpetuo a una justicia justa. Los cuales incumben tanto a demandante como al demandado; dicho proceso es llevados a cabo frente a juez responsable.

2.4. El Proceso de desalojo por ocupante precario.

Para llevar a cabo el proceso de desalojo por ocupación precaria deben concurrir dos escenarios; que el reclamante sea propietario del inmueble que pretende desocupar y que el cesionario lo ocupe sin tener el dominio de título o cuando su contrato haya expirado, el título es el derecho de dominio que resulta de un acto legal por el cual se le otorga al individuo una propiedad, el derecho de uso, un arrendamiento, el aprovechamiento, prestamos, entre otros. Es ocupante precario el que toma en posesión de hecho los bienes sin tener algún título o algún documento que justifique su posesión.

CAPITULO III

CASO PRÁCTICO

3.1. Planteamiento del caso, análisis y opinión crítica del caso

SÍNTESIS DE LA DEMANDA:

Que, con fecha 06 de julio del 2017, el señor MARTIN NATANAEL ALEJANDRO GRILLO CANELO, interpone una demanda de DESALOJO POR OCUPANTE PRECARIO, ante

el JUZGADO CIVIL DE LA CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE LIMA, en contra de ANGEL ROMAN COLINA VERA, para la recuperación del bien ubicado en Terreno con frente a la calle sucre, urbanización del fundo conde de la vega, distrito del cercado de Lima, provincia y departamento de Lima, la cual se encuentra en posesión del demandado.

FUNDAMENTO DE HECHO

Que, es copropietario del inmueble denominado “terreno con frente a la Calle Sucre, Urbanización del Fundo Conde de la Vega”, distrito del Cercado de Lima, provincia y departamento de Lima, inscrito en la Partida Registral N° 07024333 de la Oficina Registral de Lima, por lo que al enterarse de que el bien venía siendo objeto de una posesión ilegítima se constituyó al mismo y se entrevistó con el demandado quien le refirió que había comprado el inmueble y que no tenía nada que conversar con el actor, ante lo cual le envió una carta notarial requiriéndole la devolución del inmueble y otorgándole un plazo perentorio para su devolución, el cual venció sin que el demandado cumpla con dicho requerimiento, por lo que solicita su restitución. Ampara su pretensión en lo dispuesto por el artículo 911 del Código Civil. Ofrece como pruebas para dicho efecto las señaladas en el extremo correspondiente de su demanda.

FUNDAMENTO DE DERECHO:

El demandante cita distintos artículos del código civil:

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

Artículo 923°.- 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.”

Al respecto el tratadista ALBERTO VÁSQUEZ RÍOS señala: “La doctrina moderna considera al derecho de propiedad (como a todo derecho subjetivo), como el poder unitario más amplio sobre la cosa, como un señorío global, donde las llamadas facultades o derechos del propietario no son una serie de sumandos cuya adición

constituya la propiedad, sino que son sólo aspectos parciales del señorío total que ésta es”

El demandante cita el artículo 585 del Código Procesal Civil, a través del cual se pretende recuperar el uso y goce de un bien inmueble que se encuentra ocupado por un tercero que carece de título para ello. La acción de desalojo compete a todo aquel que tenga sobre el bien un derecho de posesión, contra todo ocupante a quien le es exigible la restitución, toda vez que, la base de su ejercicio se fundamenta en la protección posesoria conferida al poseedor mediato. Asimismo, cabe resaltar que la acción de Desalojo, si bien es cierto restituye la posesión de un bien, no pretende proteger la propiedad del mismo, dado que la acción pertinente para ello es la Reivindicatoria.

VIA PROCEDIMENTAL:

Que, en la demanda se plantea la vía procedimental sumarísima.

MEDIOS PROBATORIOS:

- Adjunta como medio de prueba la sucesión intestada, realizada a sus causantes (abuela y tíos), así mismo, con dicha sucesión adquiere legitimidad para obrar, pues el derecho le brinda las facultades para demandar el desalojo de su supuesta propiedad
- Copia literal de la propiedad materia de litis, la cual se encontraba inscrita en favor de sus familiares fallecidos, pero que a través de la sucesión intestada adquirió facultades como propietario.
- Que, adjunta el acta de conciliación de no acuerdo, con la cual se demuestra que se ha agotado la vía, y esta posibilitada a demandar.

ANEXOS:

Algo característico de los anexos, es que siempre debe empezar con la copia de DNI del demandante, ser enumerado del 1A, 1B, 1C, y así sucesivamente, hasta llegar a la papeleta de habilitación del abogado defensor y los aranceles por ofrecimiento de pruebas y cédulas de notificación.

POR LO TANTO:

En esta sección de la demanda solo se aprecia una frase concluyente, que solicita al juez se admita la demanda por ser de justicia

OTRO SI DIGO:

En esta sección se puede apreciar el apersonamiento del abogado, así mismo el designio como procurador, y el ofrecimiento de los aranceles judiciales y copias de la demanda.

FECHA Y FIRMAS

Se debe tener en cuenta que la firma del demandante y de su abogado son indispensables, ya que de no tener algunas de estas firmas, mesa de partes no podrá recepcionar la demanda

II.- SE ANÁLISIS LA RESOLUCIÓN N° UNO

Que, con fecha 08 de agosto del 2017, el 15 JUZGADO CIVIL DE LA CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE LIMA, emite la RESOLUCIÓN N UNO, en la cual señala el interés y legitimidad para obrar que posee el señor MARTIN NATANAEL ALEJANDRO GRILLO CANELO, al proponer la demanda, así mismo en un segundo considerando empieza a detallar si dicho escrito posee las causales de inadmisibilidad e improcedencia expresado en el artículo 426 y 427 del código procesal civil.

Que, en dicha resolución se hace hincapié para que el demandante aclare la dirección del inmueble sub Litis por cuanto difiere la indicada en la ficha registral con la señalada

en el petitorio de la demanda, debiendo adjuntar documento idóneo y fehaciente en el cual se acredite la coincidencia del inmueble sub Litis.

Es así que el juez declara **INADMISIBLE** la demanda interpuesta y en consecuencia, se concede al demandante el plazo de tres días a fin de que cumpla con subsanar dicho defecto, bajo apercibimiento de rechazarse la demanda y ordenar su archivamiento

En esta resolución se ve un claro ejemplo, de la potestad que posee el juez, de solicitar algún tipo de aclaración en los datos en el petitorio ya que solicita que se adjunte algún documento idóneo que demuestre la relación entre las direcciones mencionadas tanto en SUNARP como en la municipalidad metropolitana de Lima, siendo esto tan importante, que el solo incumplimiento daría por archivado el proceso, algo que se debe tener en cuenta es que el demandado nunca será notificado con esta resolución, ya que solo le compete conocer al demandante su error u omisión en la demanda, así mismo, al demandado solo se le notificara con la resolución en donde se admite la misma, y anexada a ella una copia de la demanda con sus anexos.

V.- ANÁLISIS DE LA RESOLUCIÓN N° DOS

Que, con fecha 06 de octubre del 2017, el 15 JUZGADO CIVIL DE LA CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE LIMA, emite la RESOLUCIÓN N DOS, en la cual provee el escrito de subsanación presentado por el demandante, y en donde expresa en su primer párrafo, el derecho a la tutela jurisdiccional efectiva que posee el demandante.

Que, al calificarla demanda, el juez señala que se cumplen con los requisitos de ley así como con los artículos 130, 131, 132, 424, 425, 426 y 427 del código procesal civil.

Que, el juez facultado por el inciso 4 del artículo 546 y el 585 del código procesal civil, resuelve ADMITIR a trámite la demanda sobre DESALOJO interpuesta por MARTIN

NATANAEL ALEJANDRO GRILLO CANELO, correspondiendo su tramitación en la vía procedimental de PROCESO SUMARÍSIMO; y en consecuencia, concédase al demandado ANGEL ROMAN COLINA VERA, el plazo de CINCO DÍAS para que conteste

la demanda; bajo apercibimiento de declararse su rebeldía; y téngase por ofrecidos los medios probatorios propuestos.

En esta resolución se aprecia como el juez, acepta la modificación del petitorio del demandante (modifica la dirección de su demanda de Jr. Huancavelica 1482, distrito de Lima, provincia y departamento de Lima a Terreno con frente a la calle sucre, urbanización del fundo conde de la vega, distrito del cercado de Lima, provincia y departamento de Lima), así mismo el demandado, no adjunta ningún documento idóneo (certificado de nomenclatura y numeración), que corroboren las direcciones del bien materia de Litis.

VII.- ANÁLISIS DE LA CONTESTACIÓN DE DEMANDA

Que, 27 de noviembre del 2017, el señor ANGEL ROMÁN COLINA VERA, ingreso por mesa de partes del 15 juzgado civil de la corte superior de justicia de El Agustino, su contestación de demanda, en la cual contradice todos en todos sus extremos, argumentando con documentos fehacientes, que él es un posesionario de buena fe y que propugna a convertirse en propietario del mismo, a través de una prescripción adquisitiva.

FUNDAMENTO DE HECHO:

Que, el demandado expresa que el 27 de febrero del 2016 adquirió el inmueble sub litis mediante contrato de transferencia de posesión celebrado con el poseedor ERICK JOSSETC PAREDES MACEDO, por la suma de \$ 33,000.00 (TREINTA Y TRES MIL DÓLARES AMERICANOS), por lo que tiene la condición de poseedor legítimo y no de poseedor precario.

Que, el demandante ha sumado el tiempo posesorio de su transferente con el suyo y ha interpuesto una demandada de Prescripción adquisitiva ante el 33° Juzgado Civil de Lima a fin de que se le reconozca su calidad de legítimo propietario,

FUNDAMENTO JURÍDICO:

El demandado señala como artículo fundamental de su contestación de demanda el siguiente artículo:

“Artículo 898º.- El poseedor puede adicionar a su plazo posesorio el de aquel que le transmitió válidamente el bien.”

Que, en este artículo se puede apreciar el derecho que posee todo poseedor, para la adición su plazo posesorio, es decir el demandado quiere argumentar, que los años que le transfirió el poseedor anterior, más los años que tiene el, ya podría demandar la prescripción adquisitiva de dominio ante el juzgado competente.

MEDIOS PROBATORIOS:

Que, el demandando adjunta el contrato de transferencia de posesión

VIII.- ANÁLISIS DE LA RESOLUCIÓN DE AUDIENCIA UNICA

Que, con fecha 05 de junio del 2018, se realizó la AUDIENCIA UNICA, en el 15 juzgado civil de la corte superior de justicia de Lima, y en donde se identifica a las partes, representados por sus abogados patrocinantes, así mismo en dicho acto, se redactó la **RESOLUCIÓN N DIEZ**, en la cual se realiza el saneamiento procesal, así mismo acepta que la demanda cumple con los requisitos establecidos por el artículo 424 y 425 del código procesal civil.

Que, del mismo modo, en la presente causa se ha integrado la relación jurídica procesal en forma válida por haber sido emplazada la parte demandada conforme a ley, quien además no ha deducido excepciones ni defensas previas en contra de la pretensión contenida en la demanda y, no habiéndose incurrido en vicio de nulidad insalvable a que se contrae el artículo 171 del Código adjetivo antes citado; en consecuencia, de conformidad con lo dispuesto por el inciso 1 del artículo 465 del Código Procesal Civil, se declara la existencia de una RELACIÓN JURÍDICA PROCESAL VÁLIDA, por tanto, SANEADO el presente proceso.

Que se fijan los puntos controvertidos, los cuales buscan: 1.- establecer el derecho que le asiste a la parte demandante para la restitución del inmueble sub Litis ubicado en Terreno con frente a la calle sucre, urbanización del fundo conde de la vega, distrito del cercado de Lima, provincia y departamento de Lima, la cual se encuentra en posesión del demandado; y 2.-establecer si la parte demandada viene poseyendo el inmueble sub Litis en forma precaria, es decir sin título alguno.

SANEAMIENTO PROBATORIO:

Que, con respecto a esta etapa procesal se aceptan solo ciertos medios probatorios ya sean del demandante como del demandado, y se declaran improcedentes los cuales no van a ser valorados por el juez, así mismo se actúan los medios probatorios y dan cuenta de los escritos presentados por las partes.

ACTUACIÓN DE LOS MEDIOS PROBATORIOS:

En esta parte de la audiencia, se da actuación de los medios probatorios de forma inmediata y se dan cuenta los escritos presentados por las partes.

ALEGATOS:

En esta parte de la audiencia los abogados poseen el uso de la palabra por 5 minutos cada uno, y así puedan resumir sus pretensiones y el juez, pueda dilucidar ciertas dudas y de ser el caso realizar alguna pregunta al respecto.

VII.- ANÁLISIS DE LA CONTESTACIÓN DE DEMANDA

Que, 27 de noviembre del 2017, el señor ANGEL ROMAN COLINA VERA, ingreso por mesa de partes del 15 juzgado civil de la corte superior de justicia de el agustino, su contestación de demanda, en la cual contradice todos en todos sus extremos, argumentando con documentos fehacientes, que él es un posesionario de buena fe y que propugna a convertirse en propietario del mismo, a través de una prescripción adquisitiva.

FUNDAMENTO DE HECHO:

Que, el demandado expresa que el 27 de febrero del 2016 adquirió el inmueble sub litis mediante contrato de transferencia de posesión celebrado con el poseedor ERICK JOSSETC PAREDES MACEDO, por la suma de \$ 33,000.00 (TREINTA Y TRES MIL DÓLARES AMERICANOS), por lo que tiene la condición de poseedor legítimo y no de poseedor precario.

Que, el demandante ha sumado el tiempo posesorio de su transferente con el suyo y ha interpuesto una demandada de Prescripción adquisitiva ante el 33° Juzgado Civil de Lima a fin de que se le reconozca su calidad de legítimo propietario,

FUNDAMENTO JURÍDICO:

El demandado señala como artículo fundamental de su contestación de demanda el siguiente artículo:

“Artículo 898º.- El poseedor puede adicionar a su plazo posesorio el de aquel que le trasmitió válidamente el bien.”

Que, en este artículo se puede apreciar el derecho que posee todo poseedor, para la adición su plazo posesorio, es decir el demandado quiere argumentar, que los años que le transfirió el poseedor anterior, más los años que tiene el, ya podría demandar la prescripción adquisitiva de dominio ante el juzgado competente.

MEDIOS PROBATORIOS:

Que, el demandando adjunta el contrato de transferencia de posesión

VIII.- ANÁLISIS DE LA RESOLUCIÓN DE AUDIENCIA UNICA

Que, con fecha 05 de junio del 2018, se realizó la AUDIENCIA UNICA, en el 15 juzgado civil de la corte superior de justicia de Lima, y en donde se identifica a las partes, representados por sus abogados patrocinantes, así mismo en dicho acto, se redactó la **RESOLUCIÓN N DIEZ**, en la cual se realiza el saneamiento procesal, así mismo acepta que la demanda cumple con los requisitos establecidos por el artículo 424 y 425 del código procesal civil.

Que, del mismo modo, en la presente causa se ha integrado la relación jurídica procesal en forma válida por haber sido emplazada la parte demandada conforme a ley, quien además no ha deducido excepciones ni defensas previas en contra de la pretensión contenida en la demanda y, no habiéndose incurrido en vicio de nulidad insalvable a que se contrae el artículo 171 del Código adjetivo antes citado; en consecuencia, de conformidad con lo dispuesto por el inciso 1 del artículo 465 del Código Procesal Civil, se declara la existencia de una RELACIÓN JURÍDICA PROCESAL VÁLIDA, por tanto, SANEADO el presente proceso.

Que se fijan los puntos controvertidos, los cuales buscan: “1.- establecer el derecho que le asiste a la parte demandante para la restitución del inmueble sub Litis ubicado en Terreno con frente a la calle sucre, urbanización del fundo conde de la vega, distrito del cercado de Lima, provincia y departamento de Lima, la cual se encuentra en posesión del demandado; y 2.-establecer si la parte demandada viene poseyendo el inmueble sub Litis en forma precaria, es decir sin título alguno.”

SANEAMIENTO PROBATORIO:

Que, con respecto a esta etapa procesal se aceptan solo ciertos medios probatorios ya sean del demandante como del demandado, y se declaran improcedentes los cuales no van a ser valorados por el juez, así mismo se actúan los medios probatorios y dan cuenta de los escritos presentados por las partes.

ACTUACIÓN DE LOS MEDIOS PROBATORIOS:

En esta parte de la audiencia, se da actuación de los medios probatorios de forma inmediata y se dan cuenta los escritos presentados por las partes.

ALEGATOS:

En esta parte de la audiencia los abogados poseen el uso de la palabra por 5 minutos cada uno, y así puedan resumir sus pretensiones y el juez, pueda dilucidar ciertas dudas y de ser el caso realizar alguna pregunta al respecto.

X.- ANÁLISIS DE LA SENTENCIA

Que, con fecha 23 de noviembre del 2018, el 15 juzgado civil de la corte superior de justicia de Lima, emitió la RESOLUCIÓN N DOCE (SENTENCIA), en la cual, en la parte de sus antecedentes, narra en resumen, la pretensión del demandante y las alegaciones que realiza el demandado, así mismo, señala que ambas partes han asistido a la AUDIENCIA ÚNICA, en la cual se saneo el proceso se fijaron los puntos controvertidos y se admitieron y actuaron los medios probatorios ofrecidos por ambas partes; encontrándose la causa en este estado expedita para emitir sentencia.

Que, en la sentencia, se empieza a analizar la carga de la prueba, la legitimidad para obrar del demandante que se encuentra respaldado por su condición de copropietario inscrito en los Asientos C00003 y C00004 de la Partida Registral N° 07024333 del Registro de Propiedad Inmueble de Lima, y en ese entender, se ha acreditado su legitimidad para obrar en virtud de lo dispuesto por las normas legales contenidas en los artículos 65 y 979 del Código Procesal Civil

Si analizamos la condición de posesión precaria del demandado tendríamos que citar el artículo 911, del código civil la cual establece: “La posesión precaria es la que se ejerce sin título alguno o cuando el que se tenía ha fenecido”. Tal como se aprecia, poseedor precario es el que ocupa un bien sin título, ya sea porque nunca lo tuvo o porque el que tenía ha fenecido; de manera que la referida norma sustantiva contiene dos supuestos: **(A)** Ausencia de título (se trata del poseedor que entró de hecho en la posesión, no posee título alguno, por ejemplo, el que entra clandestinamente en la posesión, el usurpador, el ladrón, el hurtador); y, **(B)** Título fenecido (el título fenece por decisión judicial, por disposición de la ley, por cumplimiento del plazo o condición resolutorios, por mutuo disenso, por nulidad, resolución, rescisión, revocación, retractación, etc. En general, el título queda extinguido en todo caso de ineficacia estructural o funcional del acto jurídico por el cual se cedió la posesión del bien). Por tanto, en un proceso sobre Desalojo por ocupante precario corresponde al demandante acreditar su titularidad sobre el bien, y, al demandado la existencia de un título, siendo el objeto del proceso la restitución del bien.

Según la sentencia, el demandado ÁNGEL ROMÁN COLINA VERA, durante el curso del proceso no acreditó en modo alguno la existencia de algún título que justifique su

posesión, ya sea en forma gratuita u onerosa. Y, en cuanto a sus alegaciones respecto de la validez de la Declaratoria de herederos a través del cual el demandante adquirió la propiedad del inmueble sub litis; dicho argumento no resulta atendible pues no justifica en modo alguno la posesión que detenta el demandado, al no ser materia de controversia la validez o invalidez de la referida Declaración. De otro lado, si bien el demandado adjuntó a fojas 41 a 42 el “Contrato privado de transferencia de posesión de bien inmueble” de fecha 27 de febrero del 2016, por el cual la persona de ERICK JOSSETC PAREDES MACEDO le transfirió la posesión del inmueble sub litis por la suma de \$ 33,000.00, sin embargo, no se adjuntó prueba alguna que acredite que dicho transferente haya tenido derecho alguno sobre el inmueble, no habiéndose acreditado por tanto el tracto sucesivo; por consiguiente, dicho contrato privado de transferencia de posesión al no desvirtuar la validez del título de propiedad debidamente inscrito con el que cuenta el demandante, carece de eficacia probatoria para fines del presente proceso al haber sido otorgado por un tercero ajeno al inmueble sin título alguno, y por tanto no puede constituir en modo alguno un título que justifique la posesión que ejerce el demandado, careciendo por tanto de eficacia jurídica. Por consiguiente, en aplicación del AL CUARTO PLENO CASATORIO, la posesión que detenta el demandado sobre el inmueble sub litis ha devenido en precaria por ausencia de título que la justifique, y siendo ello así, la demanda merece ser amparada.

Es por ello que en la parte considerativa de la sentencia falla Declarando FUNDADA la demanda interpuesta por MARTÍN NATANAEL ALEJANDRO GRILLO CANELO, sobre DESALOJO POR OCUPANTE PRECARIO, en contra de ÁNGEL ROMÁN COLINA VERA; en consecuencia, ORDENO que el demandado cumpla con desocupar y entregar al demandante el inmueble denominado “terreno con frente a la Calle Sucre, Urbanización del Fundo Conde de la Vega”, distrito del Cercado de Lima, provincia y departamento de Lima

XII.- ANÁLISIS DE LA APELACIÓN

Que, con fecha 17 de diciembre del 2018, el señor ANGEL ROMÁN COLINA VERA, presento un recurso de apelación contra la RESOLUCIÓN N DOCE (SENTENCIA), ante

el 15 juzgado civil de Lima, con la finalidad que dicha resolución sea revocada por el Superior jerárquico, así mismo esta sea concedida con efecto suspensivo.

FUNDAMENTO DE HECHO:

El demandado presenta como fundamentos, en un primer punto la incorrecta subsanación de la demanda interpuesta en su contra y la indebida calificación de sus medios probatorios, al no considerar como idóneo el contrato de transferencia de posesión de bien inmueble que celebró con el señor ERICK JOSSETC PAREDES MACEDO y la cual posee fecha cierta y es anterior a las múltiples sucesiones realizadas por el demandante.

Que, la sentencia expresa que la demanda de desalojo por ocupante precario interpuesta por el señor **MARTIN NATANAEL ALEJANDRO GRILLO CANELO**, fue válidamente subsanada a fojas 28, **LA CUAL ES TOTALMENTE ERRADO, pues con la RESOLUCIÓN N° UNO**, el juez declara **INADMISIBLE** la demanda, solicitando al demandante que adjunte documentos fehacientes (certificado de nomenclatura o de numeración expedida por la municipalidad metropolitana de Lima), que demuestren que la propiedad denominada “Terreno con frente a la calle sucre, urbanización del fundo conde de la vega, distrito del cercado de Lima, provincia y departamento de Lima”, actualmente se denomina Jirón Huancavelica N° 1482, distrito del cercado de Lima, provincia y departamento de Lima, sin embargo el demandante NUNCA adjuntó ningún certificado de nomenclatura ni de numeración expedida por dicha municipalidad y lo único que hizo fue obviar la denominación actual, creando una INCERTIDUMBRE JURÍDICA, pues vuestro juzgado jamás sabrá si el bien inscrito en la partida N° 07024333, corresponde al bien que en la actualidad poseo de buena fe, y el cual se encuentra ubicado en JIRON HUANCVELICA 1482, DISTRITO DE LIMA, PROVINCIA Y DEPARTAMENTO DE LIMA, siendo este una omisión que EL DEMANDANTE NUNCA SUBSANÓ y por ende debió declararse IMPROCEDENTE la demanda de desalojo por ocupante precario en contra del recurrente y NO debieron HABERLA ADMITIDO, demostrando así, que se me está vulnerando mi derecho un debido proceso, pues no se actúa conforme a ley.

En el punto NOVENO de la sentencia, el juez desacreditó la existencia del justo título del demandado, que obraba en **fojas 41 al 42**, siendo esta el contrato de transferencia de posesión con firmas legalizadas celebrada el día **27 de febrero del 2016 (fecha cierta)**, con el señor ERICK JOSSETC PAREDES MACEDO, con la justificación que el demandado no ha acreditado el tracto sucesivo, **sin embargo obra en el expediente 02 recibos de agua que se encuentran al nombre del señor ERICK JOSSETC PAREDES MACEDO, además de imágenes cuando el bien se encontraba en abandono y cuando el señor ERICK JOSSETC PAREDES MACEDO la poseyó junto a su familia por 10 años**, SIENDO ESTO MÁS QUE EVIDENTE PARA DEMOSTRAR LA MALA VALORACIÓN DE LOS MEDIOS DE PRUEBAS PRESENTADOS AL JUEZ, POR EL DEMANDADO, así mismo se debe tener muy en cuenta que el contrato de transferencia de posesión se celebró cuando no existía sucesión intestada alguna realizada por **MARTIN NATANAEL ALEJANDRO GRILLO CANELO**, es decir el demandante ni los supuestos coherederos nunca figuraron en los registros públicos (SUNARP) cuando el recurrente realizó las indagaciones respectivas, actuando en todo momento con buena fe, pues cuando solicite una copia literal de dicho inmueble solo aparecía al nombre de cuatro personas fallecidas que fueron los copropietarios primigenios y quienes abandonaron su bien para que el señor ERICK JOSSETC PAREDES MACEDO, pudiera poseerlo durante 10 años .

MEDIOS PROBATORIOS:

1.- Copia simple de la RESOLUCIÓN N UNO, la cual declara inadmisibile la demanda de MARTIN NATANAEL ALEJANDRO GRILLO CANELO.

2.- Copia simple del escrito de subsanación de MARTIN NATANAEL ALEJANDRO GRILLO CANELO, y en la cual nunca adjunto **documentos fehacientes (certificado de nomenclatura o de numeración expedida por la municipalidad metropolitana de Lima)**, que demuestren que la propiedad denominada “Terreno con frente a la calle sucre, urbanización del fundo conde de la vega, distrito del cercado de Lima, provincia y departamento de Lima”, actualmente se denomina Jirón Huancavelica N° 1482, distrito del cercado de Lima, provincia y departamento de Lima.

ANALISIS DE LA RESOLUCION N° TRECE

Que, con fecha 16 de enero del 2019, el 15 JUZGADO CIVIL DE LA CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE LIMA, emitió la RESOLUCIÓN N TRECE en la cual especifica que el demandado a ingresado un recurso de apelación la cual ha cumplido con la debida fundamentación del agravio de conformidad con el artículo 366° del Código Procesa l Civil y asimismo ha interpuesto dicho recurso dentro del plazo que estipula el artículo 373° del citado Código, Por los fundamentos antes expuestos y de conformidad con las normas antes citadas, es por ello resuelve CONCEDER la apelación interpuesta CON EFECTO SUSPENSIVO contra la RESOLUCIÓN DOCE de autos; y, ELÉVESE LOS ACTUADOS AL SUPERIOR JERÁRQUICO con la debida nota de atención, devueltos que sea los cargos de notificación.

vii. Conclusiones

- La posesión es un derecho real por naturaleza, así como también lo es la propiedad, ambos poderes poseen limitaciones y topes que nuestra legislación lo ha especificados, debiendo tener presente que no todo derecho es perpetuo, y mucho menos cuando no se es diligente en el tiempo.
- El proceso de desalojo por ocupante precario, busca despojar de la posesión al poseedor ilegítimo de mala fe, el cual no posee ningún derecho atribuido ya sea por documento o autorización del propietario.
- En nuestra legislación actual la posesión es tan bien protegido como lo sería la propiedad, pues es derecho de toda persona poder realizar el uso y disfrute de un bien, pues de que serviría la existencia de los bienes si nadie estaría haciendo el uso y disfrute correspondiente, perdiendo así su valor económico en el mercado, es por ello que los propietarios solo accionan cuando se ven despojados de los que ellos mismo han abandonado.

viii. Recomendaciones



- Se recomienda a los legisladores, a crear procesos mas céleres en materia de desalojo, de reivindicación y de prescripción adquisitiva de dominio, en el cual versan temas reales que impactan a la sociedad, y merecen celeridad en sus actos procesales.
- Se recomienda a los operadores del derecho a ser coherentes en el planteamiento de sus demandas, y a actuar de buena fe en el proceso, ya que de ello depende la decisión judicial en el proceso de desalojo por ocupante precario.
- Se recomienda a todos los estudiantes de derecho a seguir investigando este tema tan apasionante como influyente en nuestra sociedad pues la posesión y la propiedad desde mucho tiempo atrás siempre han tenido la importancia jurídica, y así pasen los años lo seguirá teniendo.

ix. Referencias Bibliográficas

- ARIAS SCHREIBER PEZET, Max (2011). *Exégesis del Código Civil Peruano de 1984. Derechos Reales*. Tomo III, Lima: Normas Legales.
- AVENDAÑO VALDEZ, Jorge (1986). “La posesión ilegítima o precaria”. En: Themis, segunda época, n. 4, Lima: Pucp, pp. 59-63.
- AVENDAÑO VALDEZ, Jorge (2003). “Posesión inmediata y posesión mediata”. En: Código Civil Comentado por los 100 mejores especialistas, Tomo V, Lima: Gaceta Jurídica, pp. 112-116.
- DA SILVA PEREIRA, Cario Mário (2014). *Instituições de Direito Civil. Direitos Reais*. Volúmen IV, Rio de Janeiro: Forense.
- DE REINA TARTIERE, Gabriel (2014). “La posesión: una clásica lección presentada ‘a la bolognesa’”. En: Revista Jurídica de Asturias, n. 37, Oviedo: Universidad de Oviedo, pp. 129-168.
- DÍAZ SAGASTUME, Telma Etel (2015). “Derechos reales sobre la cosa ajena, con limitación a los derechos de goce: Usufructo, uso y habitación. Análisis comparativo de las legislaciones de Centroamérica, México, Argentina y España”. Tesis de grado para la obtención del grado académico de licenciada en ciencias jurídicas y sociales, Ciudad de Guatemala: Universidad Rafael Landívar.
- DIEZ PICAZO, Luis y GULLÓN, Antonio (1987). *Sistema de Derecho Civil. Derechos Reales*. Volumen III, Madrid: Tecnos.
- JARILLO GÓMEZ, Juan Luis (2008). “La posesión en el código civil. Significación de la posesión dentro de los derechos reales”. En: Saberes, vol. 6, Madrid: Universidad Alfonso X el sabio, pp. 1-19.

VÁSQUEZ RÍOS, Alberto (2005). *Derechos Reales. Los Bienes. La Posesión*. Tomo I, Lima: San Marcos.

x. Anexos

	<p>15° JUZGADO CIVIL</p> <p>EXPEDIENTE : 11575-2017-0-1801-JR-CI-15</p> <p>MATERIA : DESALOJO</p> <p>JUEZ : ARIZABAL CALDERON, RUSSY ELDA</p> <p>ESPECIALISTA : BOCANEGRA LLANOS, EVER GASTON</p> <p>DEMANDADO : COLINA VERA, ANGEL ROMAN</p> <p>DEMANDANTE : GRILLO CANELO, MARTIN NATANAEL ALEJANDRO</p>	
<p>Resolución N° UNO</p> <p>Lima, dos de agosto</p> <p>del dos mil diecisiete</p> <p>AUTOS y VISTOS; la demanda que precede; y, CONSIDERANDO;</p> <p>PRIMERO: Que, conforme a lo dispuesto por el artículo IV del Título Preliminar del Código Procesal Civil, el proceso se promueve sólo a iniciativa de parte, la que invocará Interés y Legitimidad para obrar.</p> <p>SEGUNDO: Que, para que una demanda sea admitida a trámite es necesario que concurren los Presupuestos procesales y las Condiciones para la admisión de la acción, no debiendo configurarse los supuestos de Inadmisibilidad e Improcedencia previstos por los artículos 426 y 427 del Código Procesal Civil.</p> <p>TERCERO: Que, verificado el cumplimiento de los dispositivos legales citados el recurrente deberá aclarar la dirección del inmueble sub litis por cuanto difiere la indicada en la ficha registral con la señalada en el petitorio de la demanda, debiendo adjuntar documento idóneo y fehaciente en el cual se acredite la coincidencia del inmueble sub litis.</p> <p>DECISIÓN:</p> <p>Por estos fundamentos, de conformidad con lo dispuesto por el inciso 1) del artículo 426 del Código Procesal Civil, declárese INADMISIBLE la demanda interpuesta; en consecuencia, concédase al actor el plazo de tres días a fin de que cumpla con subsanar dicho defecto, bajo apercibimiento de rechazarse la demanda y ordenar su archivamiento.- Hágase saber.-</p>		



15° JUZGADO CIVIL

EXPEDIENTE : 11575-2017-0-1801-JR-CI-15
MATERIA : DESALOJO
JUEZ : ARIZABAL CALDERON, RUSSY ELDA
ESPECIALISTA : BOCANEGRA LLANOS, EVER GASTON
DEMANDADO : COLINA VERA, ANGEL ROMAN
DEMANDANTE : GRILLO CANELO, MARTIN NATANAEL ALEJANDRO

Resolución No. DOS

Lima, 06 de octubre

Del año dos mil diecisiete.-

Dando cuenta en la fecha el escrito que antecede al principal; téngase por cumplido lo ordenado por resolución uno de autos;

VISTOS y CONSIDERANDO:

PRIMERO: Si bien es cierto que toda persona tiene derecho a la tutela jurisdiccional efectiva para el ejercicio o defensa de sus derechos o intereses, con sujeción a un debido proceso, conforme lo sanciona el artículo I del Título Preliminar del Código Procesal Civil, también lo es, que para ejercitar o contestar una acción es necesario tener legítimo interés económico o moral, según lo prevé la primera parte del artículo VI del Título Preliminar del Código Civil;

SEGUNDO: Que, la demanda en calificación, esta cumple con los requisitos que disponen los artículos 130, 131, 132, 424 y 425 del Código adjetivo y, no se encuentra incurso dentro de las causales de inadmisibilidad e improcedencia que determinan los artículos 426 y 427 del mismo cuerpo legal;

TERCERO: Que, consecuentemente, concurriendo los presupuestos procesales y las condiciones de la acción, resulta procedente la admisión de la demanda en cuestión; por cuyas razones y de conformidad con lo previsto por el inciso 4 del artículo 546 y artículo 585 del glosado cuerpo legal;

SE RESUELVE:

ADMITIR a trámite la demanda sobre **DESALOJO** interpuesta por **MARTIN NATANAEL ALEJANDRO GRILLO CANELO**, correspondiendo su tramitación en la vía procedimental de **PROCESO SUMARISIMO**; y en consecuencia, concédase al demandado **ANGEL ROMAN COLINA VERA**, el plazo de **CINCO DÍAS** para que conteste la demanda; bajo apercibimiento de declararse su rebeldía; y téngase por ofrecidos los medios probatorios propuestos. Al primer otrosí: téngase presente la facultad de representación que se delega; al segundo otrosí: **NOTIFIQUESE** conforme a lo solicitado; al tercer otrosí: téngase presente el **domicilio procesal** que señala. **Hágase saber.-**



15° JUZGADO CIVIL
EXPEDIENTE : 11575-2017-0-1801-JR-CI-15
MATERIA : DESALOJO
JUEZ : ARIZABAL CALDERON, RUSSY ELDA
ESPECIALISTA : BOCANEGRA LLANOS, EVER GASTON
DEMANDADO: COLINA VERA, ANGEL ROMAN
DEMANDANTE : GRILLO CANELO, MARTIN NATANAEL ALEJANDRO



AUDIENCIA ÚNICA

En Lima, siendo las diez de la mañana del día cinco de junio de dos mil dieciocho, ante el local del Décimo Quinto Juzgado Civil de Lima, que despacha la doctora Rusy Arizabal Calderón, con la intervención de la asistente de Juez que da cuenta, se encuentra presente **la parte demandante** MARTÍN NATANAEL GRILLO CANELO con DNI 06024008 asesorado por su abogado Dr. Ricardo Jesús Caldas Fernández con CAC 7107, **la parte demandada** ÁNGEL ROMÁN COLINA VERA con DNI 25839672 asesorado por su abogado Dr. Juan Abelardo Lagos Serrano con CAL 64954, con el objeto de llevar a cabo la Audiencia única la cual se desarrolla de la siguiente manera:

Resolución N° DIEZ

SANEAMIENTO PROCESAL.-

AUTOS y VISTOS; y, CONSIDERANDO; Que, la demanda interpuesta en autos ha cumplido con todos los requisitos de admisibilidad previstos por los artículos 424 y 425 del Código Procesal Civil. Que, del mismo modo, en la presente causa se ha integrado la relación jurídica procesal en forma válida por haber sido emplazada la parte demandada conforme a ley, quien además no ha deducido excepciones ni defensas previas en contra de la pretensión contenida en la demanda y, no habiéndose incurrido en vicio de nulidad insalvable a que se contrae el artículo 171 del Código adjetivo antes citado; en consecuencia, de conformidad con lo dispuesto por el inciso 1 del artículo 465 del Código Procesal Civil, se declara la existencia de una RELACIÓN JURÍDICA PROCESAL VÁLIDA, por tanto, SANEADO el presente proceso.- Hágase saber.-

FIJACIÓN DE PUNTOS CONTROVERTIDOS.-

Atendiendo a lo expuesto en la demanda, lo actuado en el proceso, y con intervención de las partes asistentes, se fija como puntos controvertidos:

- 1) Establecer el derecho que le asiste a la parte demandante para la restitución del inmueble sub litis constituido por el terreno con frente a la Calle Sucre, urbanización del Fundo "Conde de la Vega", Cercado de Lima
- 2) Establecer si la parte demandada viene poseyendo el inmueble sub litis en forma precaria, es decir, sin título alguno o si el que tenía ha fenecido.

SANEAMIENTO PROBATORIO.-

ADMISIÓN DE PRUEBAS DE LA PARTE DEMANDANTE.-

Admitase los medios probatorios ofrecidos del punto 1 al 3.-

ADMISIÓN DE PRUEBAS DE LA PARTE DEMANDADA.-

Admitase los medios probatorios ofrecidos en el punto 2.- y 3.-

Respecto a los medios probatorios ofrecidos en los puntos 1.-, 4.- y 5.- se declaran IMPROCEDENTES por no tener relación con los puntos controvertidos,

a excepción de los planos perimétricos y de localización de fojas 79 y 80 los cuales se admiten como pruebas documentales.

CUESTIONES PROBATORIAS.-

No habiéndose deducido cuestión probatoria alguna en la presente causa se procede con la actuación de las pruebas de fondo.-

ACTUACIÓN DE LOS MEDIOS PROBATORIOS.-

En cuanto a las documentales admitidas, siendo éstas de actuación inmediata, téngase en cuenta para su oportunidad.

Dando cuenta al escrito N° 66483-2018: No habiendo cumplido el actor en modo alguno con lo ordenado en los puntos a) y b) de la última parte de la resolución N° 4 de fecha 07 de mayo del año en curso; en consecuencia, en efectividad del apercibimiento decretado en la última parte de la referida resolución: Téngase por rechazados los anexos adjuntados mediante escrito de fecha 20 de abril del año en curso.

Dando cuenta al escrito N° 70660-2018: Estese a lo resuelto en la presente acta.

ALEGATOS.-

En este estado se pregunta a los abogados si harán uso de la palabra, quienes manifestaron que sí, por lo que se les concede cinco minutos.

No habiendo pendiente la actuación de otros medios probatorios se comunica a las partes que la causa se encuentra expedita para emitir la correspondiente sentencia, por lo que el Juzgado se reserva el derecho de emitir la resolución correspondiente en el orden que corresponda.

Con lo que concluyó la audiencia, firmando los concurrentes después que lo hizo la señora Juez, por ante mí; doy fe.

**CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE LIMA
DÉCIMO QUINTO JUZGADO ESPECIALIZADO EN LO CIVIL**

15° JUZGADO CIVIL

EXPEDIENTE : 11575-2017-0-1801-JR-CI-15
MATERIA : DESALOJO
JUEZ : ARIZABAL CALDERON, RUSSY ELDA
ESPECIALISTA : BOCANEGRA LLANOS, EVER GASTON
DEMANDADO : COLINA VERA, ANGEL ROMAN
DEMANDANTE : GRILLO CANELO, MARTIN NATANAEL ALEJANDRO

SENTENCIA N°

Resolución N° 12.
Lima, veintitrés de noviembre
del dos mil dieciocho.-

I.- MATERIA:

El presente proceso versa sobre la demanda que interpone **MARTÍN NATANAEL ALEJANDRO GRILLO CANELO**, sobre **DESALOJO POR OCUPANTE PRECARIO**, en contra de **ÁNGEL ROMÁN COLINA VERA**; a fin de que se le restituya el inmueble denominado "terreno con frente a la Calle Sucre, Urbanización del Fundo Conde de la Vega", distrito del Cercado de Lima, provincia y departamento de Lima.

II.- ANTECEDENTES:

1.- A fojas 20 a 24, subsanada a fojas 28, **MARTÍN NATANAEL ALEJANDRO GRILLO CANELO**, sobre **DESALOJO POR OCUPANTE PRECARIO**, en contra de **ÁNGEL ROMÁN COLINA VERA**, con los fundamentos de hecho y de derecho que a continuación se detallan: Que, es copropietario del inmueble denominado "terreno con frente a la Calle Sucre, Urbanización del Fundo Conde de la Vega", distrito del Cercado de Lima, provincia y departamento de Lima, inscrito en la Partida Registral N° 07024333 de la Oficina Registral de Lima, por lo que al enterarse de que el bien venía siendo objeto de una posesión ilegítima se constituyó al mismo y se entrevistó con el demandado quien le refirió que había comprado el inmueble y que no tenía nada que conversar con el actor, ante lo cual le envió una carta notarial requiriéndole la devolución del inmueble y otorgándole un plazo perentorio para su devolución, el cual venció sin que el demandado cumpla con dicho requerimiento, por lo que solicita su restitución. Ampara su pretensión en lo dispuesto por el artículo 911 del Código Civil. Ofrece como pruebas para dicho efecto las señaladas en el extremo correspondiente de su demanda.

2.- A fojas 29 obra en autos la resolución N° 2 de fecha 06 de octubre del 2017 por la cual se admitió a trámite la demanda interpuesta en la vía de **PROCESO SUMARÍSIMO**, habiéndose cumplido con correr traslado de la demanda al demandado **ÁNGEL ROMÁN COLINA VERA** en la forma prevista por ley, quien mediante escrito de fojas 136 a 140 cumplió con absolver la demanda en los siguientes términos: Que, en fecha 27 de febrero del 2016

adquirió el inmueble sub litis mediante contrato de transferencia de posesión celebrado con el poseedor Erick Jossetc Paredes Macedo, por la suma de \$ 33,000.00, por lo que tiene la condición de poseedor legítimo y no de poseedor precario. Que, ha sumado el tiempo posesorio de su transferente con el suyo y ha interpuesto una demandada de Prescripción adquisitiva ante el 33° Juzgado Civil de Lima a fin de que se le reconozca su calidad de legítimo propietario.

3.- Seguidamente se procedió a citar a las partes a la Audiencia única, la misma que se llevó a cabo en fecha 05 de junio del año en curso, diligencia en la cual se declaró saneado el proceso, luego se fijaron los puntos controvertidos y se admitieron y actuaron los medios probatorios ofrecidos por ambas partes; encontrándose la causa en este estado expedita para emitir sentencia.

III.- ANÁLISIS:

CONSIDERANDO;

PRIMERO: Que, revisado el presente proceso se advierte la concurrencia de las *CONDICIONES PARA LA ADMISIÓN DE LA ACCIÓN o PRESUPUESTOS MATERIALES* consistentes en la *Legitimidad para obrar* tanto del demandante, como del demandado, así como el *Interés para obrar* de la parte demandante; elementos indispensables para que el órgano jurisdiccional pueda emitir un pronunciamiento válido sobre el fondo.

Asimismo, se ha acreditado en autos la existencia de los *PRESUPUESTOS PROCESALES* consistentes en: *Capacidad procesal de las partes, Competencia y Requisitos de la demanda*; elementos básicos y necesarios para la existencia de una relación jurídica procesal válida, así como para la validez del procedimiento, es decir, sin éstos habrá proceso pero estará viciado y por tanto será un proceso defectuoso.

SEGUNDO: Que, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 196 del Código Procesal Civil, *"Salvo disposición legal diferente, la carga de probar corresponde a quien afirma los hechos que configuran su pretensión, o a quien los contradice alegando nuevos hechos"*, por tanto, tal como lo dispone el artículo 197 del mismo cuerpo de normas, *"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"*. Respecto de esto último, si bien es cierto, el órgano jurisdiccional no se encuentra obligado a someter a análisis exhaustivo cada una de las numerosas alegaciones que podrían ser expresadas por las partes en el proceso, sí lo está en relación con aquellas aseveraciones que mantengan relevancia para la solución de la controversia; de esta manera, la motivación -como expresión escrita de la justificación lógica en la cual se sostiene la decisión adoptada por el órgano jurisdiccional-, sólo puede ser calificada como válida en tanto ésta guarde correspondencia o congruencia con los argumentos esenciales esgrimidos por las partes dentro del proceso.

TERCERO: EL DESALOJO.-

La figura jurídica referida al Desalojo se encuentra regulado en el artículo 585 del Código Procesal Civil, a través del cual se pretende recuperar el uso y goce de un bien inmueble que se encuentra ocupado por un tercero

que carece de título para ello. La acción de desalojo compete a todo aquel que tenga sobre el bien un derecho de posesión, contra todo ocupante a quien le es exigible la restitución, toda vez que, la base de su ejercicio se fundamenta en la protección posesoria conferida al poseedor mediato. Asimismo, cabe resaltar que la acción de Desalojo, si bien es cierto restituye la posesión de un bien, no pretende proteger la propiedad del mismo, dado que la acción pertinente para ello es la Reivindicatoria.

CUARTO: LEGITIMIDAD PARA OBRAR.-

Conforme a lo dispuesto por el artículo 586 del Código Procesal Civil,¹ el sujeto que goza de legitimación para obrar activa, no sólo puede ser el propietario, sino también, el arrendador, el administrador y todo aquel que se considere tener derecho a la restitución de un predio. Y, en lo que respecta a la legitimación para obrar pasiva, se debe comprender dentro esta 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.

En el presente caso, el demandante recurre al órgano jurisdiccional invocando su condición de copropietario inscrito en los Asientos C00003 y C00004 de la Partida Registral N° 07024333 del Registro de Propiedad Inmueble de Lima, y en ese entender, se ha acreditado su legitimidad para obrar en virtud de lo dispuesto por las normas legales contenidas en los artículos 65 y 979 del Código Procesal Civil.² En cuanto respecta a la legitimidad para obrar pasiva, de acuerdo a lo señalado por el demandante, es el demandado quien viene ocupando el inmueble sub litis, hecho que ha sido aceptado por éste último durante el curso del proceso. En ese entender, se ha acreditado en autos la legitimidad para obrar de ambos sujetos procesales.

QUINTO: El artículo 923 del Código Civil establece 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".* Al respecto el tratadista ALBERTO VÁSQUEZ RÍOS señala: *"La doctrina moderna considera al derecho de propiedad (como a todo derecho subjetivo), como el poder unitario más amplio sobre la cosa, como un señorío global, donde las llamadas facultades o derechos del propietario no son una serie de sumandos cuya adición constituya la propiedad, sino que son sólo aspectos parciales del señorío total que ésta es".*³

¹ Artículo 586 del Código Procesal Civil.- Sujetos activo y pasivo en el desalojo.-

"Pueden demandar: el propietario, el arrendador, el administrador y todo aquel que, salvo lo dispuesto en el Artículo 598, considere tener derecho a la restitución de un predio. Pueden ser demandados: el arrendatario, el sub-arrendatario, el precario o cualquier otra persona a quien le es exigible la restitución".

² Artículo 65 del Código Procesal Civil.- Representación procesal del patrimonio autónomo.-

"Existe patrimonio autónomo cuando dos o más personas tiene un derecho o interés común respecto de un bien, sin constituir persona jurídica, La sociedad conyugal y otro patrimonios autónomos son representados por cualquiera de sus partícipes, sin son demandantes. Si son demandados, la representación recae en la totalidad de los que la conforman, siendo de aplicación, en este caso, el artículo 93°. (...)".

Artículo 979 del Código Civil.- Derecho a reivindicar y defender el bien común.-

"Cualquier copropietario puede reivindicar el bien común. Asimismo, puede promover las acciones posesorias, los interdictos, las acciones de desahucio, aviso de despedida y las demás que determine la ley".

³ VÁSQUEZ RÍOS, Alberto, "Los Derechos Reales - La Propiedad", tercera edición 2003, Editorial San Marcos, página 46.

La norma legal contenida en el primer párrafo del artículo 2013 del Código Civil regula el **PRINCIPIO DE LEGITIMACIÓN** en cuanto dispone: "El contenido del asiento registral se presume cierto y produce todos sus efectos, mientras no se rectifique por las instancias registrales o se declare su invalidez por el órgano judicial o arbitral mediante resolución o laude firme". Este principio establece una presunción de certeza y exactitud entre la realidad y lo que publica el registro, estableciéndose que el derecho o la titularidad del registro existe y que pertenece a dicho titular, por lo cual éste podrá ejercerla sin ningún impedimento mientras el asiento registral no sea rectificado o cancelado; de modo que, la norma establece una presunción *iuris tantum* de validez de la inscripción o del contenido del registro, en tanto no se demuestre su inexactitud o se haya declarado su nulidad.

En el presente caso, conforme se verifica de los Asientos C00003 y C00004 de la Partida Registral N° 07024333 del Registro de Propiedad Inmueble de Lima, obrante a fojas 4 y 6, se tiene que el demandante MARTÍN NATANAEL ALEJANDRO GRILLO CANELO ostenta la calidad de copropietario del inmueble sub litis, en su condición de co heredero de los anteriores co propietarios; y en ese entender, se ha acreditado su derecho a la posesión y por ende su derecho a la restitución del bien inmueble.

SEXTO.- POSESIÓN PRECARIA.-

El artículo 911 del Código Civil establece que: "La posesión precaria es la que se ejerce sin título alguno o cuando el que se tenía ha fenecido". Tal como se aprecia, *poseedor precario* es el que ocupa un bien sin título, ya sea porque nunca lo tuvo o porque el que tenía ha fenecido; de manera que la referida norma sustantiva contiene dos supuestos: **(A) Ausencia de título** (se trata del poseedor que entró de hecho en la posesión, no posee título alguno, por ejemplo, el que entra clandestinamente en la posesión, el usurpador, el ladrón, el hurtador); y, **(B) Título fenecido** (el título fenece por decisión judicial, por disposición de la ley, por cumplimiento del plazo o condición resolutorios, por mutuo disenso, por nulidad, resolución, rescisión, revocación, retractación, etc. En general, el título queda extinguido en todo caso de ineficacia estructural o funcional del acto jurídico por el cual se cedió la posesión del bien). Por tanto, en un proceso sobre Desalojo por ocupante precario corresponde al demandante acreditar su titularidad sobre el bien, y, al demandado la existencia de un título, siendo el objeto del proceso la restitución del bien.⁴

SÉPTIMO: En cuanto a la posesión precaria, la Corte Suprema de Justicia de la República en la sentencia emitida en fecha 13 de agosto de 2012 en el **PLENO CASATORIO** recaído en la **Casación 2195-2011-UCAYALI**, publicada en fecha 14 de agosto de 2013 en el Diario Oficial El Peruano, ha precisado la correcta interpretación de los artículos 911 del Código Civil y 585 y 586 del Código Procesal Civil, así en su parte resolutive nos ha dado un precedente judicial que es aplicación obligatoria,⁵ precisando lo siguiente:

⁴ De acuerdo al numeral 3 de la parte resolutive del **PLENO CASATORIO** recaído en la **Casación 2195-2011-UCAYALI**, se debe 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".

⁵ **Artículo 400 del Código Procesal Civil.- Precedente judicial.-**

"b) Por mayoría ESTABLECE como doctrina jurisprudencial vinculante lo siguiente: (...)

1. Una persona tendrá la condición de precaria cuando ocupe un inmueble ajeno, sin pago de renta y sin título para ello, o cuando dicho título no genere ningún efecto de protección para quien lo ostente, frente al reclamante, por haberse extinguido el mismo.

2. Cuando se hace alusión a la carencia de título o al fenecimiento del mismo, no se está refiriendo al documento que haga alusión exclusiva al título de propiedad, sino a cualquier acto jurídico que le autorice a la parte demandada a ejercer la posesión del bien, puesto que el derecho en disputa no será la propiedad sino el derecho de poseer.

c) ORDENARON la publicación de la presente sentencia en el Diario Oficial "El Peruano", teniendo efectos vinculantes para todos los órganos jurisdiccionales de la República a partir de día siguiente de su difusión".

OCTAVO: En el presente caso, es materia de restitución el inmueble denominado "**terreno con frente a la Calle Sucre, Urbanización del Fundo Conde de la Vega**", distrito del Cercado de Lima, provincia y departamento de Lima; por tanto, teniendo en cuenta que la causal invocada por el demandante es la de **ocupante precario**, entonces, pasaremos a analizar si el demandado ÁNGEL ROMÁN COLINA VERA tiene o no la condición de precario respecto del inmueble sub litis.

NOVENO: Al respecto, el demandado ÁNGEL ROMÁN COLINA VERA, durante el curso del proceso no acreditó en modo alguno la existencia de algún título que justifique su posesión, ya sea en forma gratuita u onerosa. Y, en cuanto a sus alegaciones respecto de la validez de la Declaratoria de herederos a través del cual el demandante adquirió la propiedad del inmueble sub litis; dicho argumento no resulta atendible pues no justifica en modo alguno la posesión que detenta el demandado, al no ser materia de controversia la validez o invalidez de la referida Declaración. De otro lado, si bien el demandado adjuntó a fojas 41 a 42 el "Contrato privado de transferencia de posesión de bien inmueble" de fecha 27 de febrero del 2016, por el cual la persona de ERICK JOSSETC PAREDES MACEDO le transfirió la posesión del inmueble sub litis por la suma de \$ 33,000.00, sin embargo, no se adjuntó prueba alguna que acredite que dicho transferente haya tenido derecho alguno sobre el inmueble, no habiéndose acreditado por tanto el tracto sucesivo; por consiguiente, dicho contrato privado de transferencia de posesión al no desvirtuar la validez del título de propiedad debidamente inscrito con el que cuenta el demandante, carece de eficacia probatoria para fines del presente proceso al haber sido otorgado por un tercero ajeno al inmueble sin título alguno, y por tanto no puede constituir en modo alguno un título que justifique la posesión que ejerce el demandado, careciendo por tanto

"La Sala Suprema Civil puede convocar al pleno de los magistrados supremos civiles a efectos de emitir sentencia que constituya o varíe un precedente judicial.

La decisión que se tome en mayoría absoluta de los asistentes al pleno casatorio constituye precedente judicial y vincula a los órganos jurisdiccionales de la República, hasta que sea modificada por otro precedente.

Los abogados podrán informar oralmente en la vista de la causa, ante el pleno casatorio.

El texto íntegro de todas las sentencias casatorias y las resoluciones que declaran improcedente el recurso se publican obligatoriamente en el Diario Oficial, aunque no establezcan precedente. La publicación se hace dentro de los sesenta días de expedidas, bajo responsabilidad".

de eficacia jurídica. Por consiguiente, en aplicación del referido **PLENO CASATORIO**, la posesión que detenta el demandado sobre el inmueble sub litis **ha devenido en precaria por ausencia de título que la justifique**, y siendo ello así, la demanda merece ser amparada.

DÉCIMO: Por otra parte, en el numeral **5.6** del **PLENO CASATORIO** señalado en el séptimo considerando, se estableció también como doctrina jurisprudencial vinculante lo siguiente:

"5. Se consideran como supuestos de posesión precaria a los siguientes:

5.6 La mera alegación del demandado, en el sentido de haber adquirido el bien por usucapión, no basta para desestimar la pretensión de desalojo ni declarar la improcedencia de la demanda, 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".

Cabe precisar que, en el punto **c.3)** referido a los **SUPUESTOS DE POSESIÓN PRECARIA** contenido en el punto **V.- CONCLUSIONES**, se señala lo siguiente: **"VI)** La mera alegación del demandado, en el sentido de haber adquirido el bien por usucapión, no basta para desestimar la pretensión de desalojo y 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; por lo tanto, se limitará a establecer si, de la valoración de las pruebas, surge en él la convicción de, si corresponde o no, declarar el derecho de poseer a favor del demandante o del demandado. Es decir, el Juez no debe ingresar a verificar si es que la parte demandada adquirió o no el bien por usucapión, sino que debe limitarse a verificar si del análisis de los hechos y de la valoración de las pruebas presentadas por la parte emplazada surge en él la convicción de la existencia de lo que viene considerándose como un título suficiente, que enerve el derecho que esgrime el demandante. Este hecho (de declararse fundada la demanda de desalojo por precario), en nada afecta lo que se vaya a decidir en el otro proceso donde se verifique la pretensión de usucapión. De ampararse, mediante resolución definitiva, la demanda de prescripción adquisitiva, el usucapiente tendrá expedito su derecho para solicitar la inejecución del mandato de desalojo o en todo caso para solicitar la devolución del inmueble".

Este mismo criterio también fue asumido por consenso en el **PLENO JURISDICCIONAL NACIONAL CIVIL DE 1998**, acordándose así lo siguiente: **"¿PUEDE EL DEMANDADO, EN UN PROCESO DE DESALOJO, OPONER VÁLIDAMENTE AL PROPIETARIO DEMANDANTE, HABER ADQUIRIDO LA PROPIEDAD POR PRESCRIPCIÓN, SIN TENER DECLARACIÓN JUDICIAL?:** Que no es válido amparar la defensa del demandado, en un proceso de desalojo, fundada en el argumento de haber adquirido el predio por prescripción, sin contar con sentencia firme que lo declare".

En el presente caso, si bien es cierto el demandado **MARTÍN NATANAEL ALEJANDRO GRILLO CANELO** ha señalado que viene ocupando el inmueble materia del presente proceso en forma pacífica por más de 10 años

conjuntamente con su anterior transferente de la posesión, por lo que tiene la condición de poseedor con derecho a prescribir conforme al artículo 950 del Código Civil; sin embargo, durante el curso del proceso no acreditó en modo alguno ostentar la calidad de propietario del inmueble sub litis con la respectiva sentencia consentida o ejecutoriada que lo declare como tal, pues, sólo y únicamente después de conseguida la sentencia que accede a la petición de declaración de propiedad por prescripción, ésta constituye título suficiente para la inscripción de la propiedad en el registro respectivo y para la consiguiente cancelación del asiento a favor del antiguo dueño, tal como lo señala la norma sustantiva prevista en el artículo 952 del Código Civil. Por tanto, desde este punto de vista también la demanda merece ser amparada.

DÉCIMO PRIMERO: Que, las demás pruebas actuadas y no glosadas no enervan en absoluto los fundamentos de la presente resolución, por lo que, tal como lo dispone el artículo 197 del Código Procesal Civil se ha cumplido con expresar las valoraciones esenciales y determinantes que sustentan esta decisión; criterio éste que ha sido reafirmado en la *Casación N° 2283-2000-Cusco*, de fecha veinte de mayo del dos mil tres.

IV.- DECISIÓN:

Por estos fundamentos, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 49 del Texto Único Ordenado de la Ley Orgánica del Poder Judicial, administrando justicia a nombre de la Nación, **FALLO:** Declarando **FUNDADA** la demanda interpuesta por **MARTÍN NATANAEL ALEJANDRO GRILLO CANELO**, sobre **DESALOJO POR OCUPANTE PRECARIO**, en contra de **ÁNGEL ROMÁN COLINA VERA**; en consecuencia, **ORDENO** que el demandado cumpla con desocupar y entregar al demandante el inmueble denominado "terreno con frente a la Calle Sucre, Urbanización del Fundo Conde de la Vega", distrito del Cercado de Lima, provincia y departamento de Lima.- Con costas y costos.- Tómesese razón y hágase saber.-



15° JUZGADO CIVIL

EXPEDIENTE : 11575-2017-0-1801-JR-CI-15
MATERIA : DESALOJO
JUEZ : VELARDE ACOSTA JOSE LUIS
ESPECIALISTA : BOCANegra LLANOS, EVER GASTON
DEMANDADO : COLINA VERA, ANGEL ROMAN
DEMANDANTE : GRILLO CANELO, MARTIN NATANAEL ALEJANDRO

Resolución No. TRECE

Lima, 16 de enero

Del año dos mil diecinueve.-

Dando cuenta en la fecha el escrito que antecede con el arancel judicial que acompaña al principal; **VISTOS y CONSIDERANDO:**

PRIMERO: Que, el demandado ANGEL ROMAN COLINA VERA interpone recurso de apelación contra la resolución número doce, de fecha veintitrés de noviembre del año en curso en los términos que allí precisa;

SEGUNDO: Que, que todo recurso de apelación tiene por objeto que el órgano jurisdiccional Superior examine, a solicitud de parte, la resolución que le produzca agravio, con el propósito de que sea anulada o revocada, ya sea total o parcialmente, conforme lo establece taxativamente el artículo 364° del Código Procesal Civil;

TERCERO: Que, de otro lado, conforme se aprecia del recurso in examine, la recurrente ha cumplido con la debida fundamentación del agravio de conformidad con el artículo 366° del Código Procesal Civil y asimismo ha interpuesto dicho recurso dentro del plazo que estipula el artículo 373° del citado Código, Por los fundamentos antes expuestos y de conformidad con las normas antes citadas; **SE RESUELVE:**

CONCEDER la apelación interpuesta **CON EFECTO SUSPENSIVO** contra la **RESOLUCIÓN DOCE** de autos; y, **ELÉVESE** LOS ACTUADOS AL SUPERIOR JERÁRQUICO con la debida nota de atención, devueltos que sea los cargos de notificación, debiendo tener presente el personal del archivo, la devolución indicada, a efectos de hacer entrega de los autos al Especialista para la debida confección del oficio respectivo y su posterior elevación. Avocándose al conocimiento de la causa el Señor Juez Titular que suscribe por Disposición Superior. **Notificándose.-**