



Universidad
Inca Garcilaso de la Vega

FACULTAD DE DERECHO Y CIENCIAS POLITICAS

**TRABAJO DE SUFICIENCIA PROFESIONAL
DESALOJO CON CAUSAL DE OCUPANTE PRECARIO
EXP. N° 17094-2013-0-1801-JR-CI-31**

**PARA OPTAR EL TITULO PROFESIONAL DE
ABOGADO**

AUTOR:

Henry Mejia Valer

ASESOR:

Dr. Alexander Solorzano Palomino

Cusco, setiembre de 2022

Suficiencia Derecho Henry Mejia Valer

INFORME DE ORIGINALIDAD

6%

INDICE DE SIMILITUD

5%

FUENTES DE INTERNET

0%

PUBLICACIONES

3%

TRABAJOS DEL
ESTUDIANTE

FUENTES PRIMARIAS

1	repositorio.unheval.edu.pe Fuente de Internet	1%
2	intra.uigv.edu.pe Fuente de Internet	1%
3	qdoc.tips Fuente de Internet	1%
4	repositorio.uladech.edu.pe Fuente de Internet	1%
5	lpderecho.pe Fuente de Internet	1%
6	Submitted to Pontificia Universidad Catolica del Peru Trabajo del estudiante	<1%
7	repositorio.unsa.edu.pe Fuente de Internet	<1%
8	repositorio.ulasamericas.edu.pe Fuente de Internet	<1%
9	idoc.pub Fuente de Internet	

DEDICATORIA

A mis Padres Isabel y Rubén, A mis hermanos. Por el apoyo incondicional y su constante incentivo para cumplir con mis metas, han sido siempre el impulso para el logro de mis retos.

A mi familia que fueron un constante motor por el logro de mis sueños.

In Memoriam de mi abuelita Julia.

AGRADECIMIENTO

A la Dra. María Cristina Acurio, por su apoyo profesional.

A mi asesor, a mis docentes la Universidad Inca Garcilaso de la Vega.

A mis colegas de mi Trabajo y

A mis amigos por sus palabras de aliento y confianza en mis proyectos

Muchas Gracias.

INDICE

DEDICATORIA	i
AGRADECIMIENTO	ii
RESUMEN	iv
ABSTRAC.....	v
INTRODUCCIÓN.....	1
CAPITULO I	3
MARCO TEÓRICO	3
1.2 Antecedentes legislativos.	3
1.2 Marco legal	11
1.3. Análisis doctrinario	17
CAPITULO II	21
CASO PRACTICO	21
2.1. Planteamiento del Caso	21
2.2. Síntesis del caso	21
2.3. Análisis y opinión crítica del caso.....	24
CAPITULO III	26
ANÁLISIS JURISPRUDENCIAL	26
3.1. Jurisprudencia nacional	26
CONCLUSIONES.....	29
RECOMENDACIONES.....	30
REFERENCIAS	
ANEXOS	

RESUMEN

La posesión es un derecho real por excelencia y su antagónico es la propiedad, ambos poderes son reconocidos y protegidos por nuestras leyes vigentes, sin embargo, el uso, la buena fe y la legitimidad para obrar son los factores que permiten la obtención del bien materia de litis, es por ello que en el presente trabajo académico, se abordó, de forma puntual el proceso de desalojo por ocupante precario, contribuyendo en el análisis en esta materia civil, asimismo se desarrolló un caso práctico sobre desalojo con causal de ocupante precario en el expediente N° 17094-2013-0-1801-JR-CI-31, con la finalidad de analizar, identificar el derecho de posesión como tal y la propiedad como un derecho que posee mayores poderes y que cuando ambos colisionan la propiedad es la que muchas veces vence, ante uno o varios poseedores, que no poseen un justo título o el que tuvieron ya feneció.

Palabras claves: Desalojo, ocupante precario, bien inmueble, propietario, posesión.

ABSTRAC

Possession is a real right par excellence and its antagonist is the property, both powers are recognized and protected by our current laws, however, the use, good faith and legitimacy to act are the factors that allow the obtaining of the property subject of litigation, that is why in this academic work, the eviction process for precarious occupant was addressed in a timely manner, contributing to the analysis in this civil matter, Likewise, a practical case on eviction on the grounds of precarious occupant was developed in case No. 17094-2013-0-1801-JR-CI-31, with the purpose of analyzing and identifying the right of possession as such and property as a right that has greater powers and that when both collide, property is the one that often wins, before one or several possessors, who do not have a fair title or the one they had already expired.

Key words: eviction, squatter, real estate, owner, possession.

INTRODUCCIÓN

Desde los tiempos más remotos de nuestra existencia como ser humanos, la posesión de los bienes ha sido uno de los poderes de hecho con mayor trascendencia en la historia del hombre, a tal punto de iniciar guerras por la obtención de las tierras y objetos preciados con un valor económico en una sociedad determinada, naciendo de la posesión una figura jurídica con mayor trascendencia y publicidad que se antepondría ante los demás y es la propiedad, este derecho que se forma del derecho de posesión, cumple un rol muy importante en nuestra sociedad actual, ya que la propiedad de los bienes muebles o inmuebles se contraponen a todas las personas, siendo esta publicitada en un registro determinado, e imponiendo como tal su poder ante quienes no lo poseen, es decir arrebatando la posesión de los bienes muebles e inmuebles de quienes no tienen un justo título, a través del proceso de desalojo el cual es reconocido por nuestro ordenamiento jurídico y permite al propietario recuperar lo que le pertenece por legítimo derecho.

En este trabajo académico se realizó el análisis del expediente N° 17094-2013-0-1801-JR-CI-31, concerniente a la demanda interpuesta por Eliseo Silva Zamora, contra Onelia Rodríguez Tantacucho, Raquel Porras Livia, Ríos Guillen Victoria y otros, sobre desalojo por ocupante precario, para que desocupen el inmueble ubicado en el Jirón Viru N° 334,336 y 340 del distrito de Rímac Provincia y Departamento de Lima, con la finalidad de comprobar si durante su trámite se efectuó un debido proceso o si se incurrió en deficiencias.

Realizado el análisis del presente caso, se utilizó doctrina actual referente a la posesión precaria, el mismo que se encuentra ajustada al artículo 911 del Código Civil y tomando en cuenta la jurisprudencia en los últimos diez años, así como el cuarto plenario casatorio, los mismos que guardan relación con la materia de análisis, se ha podido constatar que la demanda

ha sido dirigida ante el Juez especializado en lo Civil de turno de Lima, tramitado en la vía sumarísima, el cual duro tres años, habiéndose dictado sentencia en primera instancia.

En consecuencia, se le dio razón a la parte demandante por haber acreditado su legitimad para obrar, asimismo se pudo establecer que los demandados no pudieron acreditar su posesión como propietarios del inmueble materia de litis, ni mucho menos acreditaron que tenían algún proceso en trámite como de Prescripción Adquisitiva de Dominio.

CAPITULO I

MARCO TEÓRICO

1.2 Antecedentes legislativos.

Cuando nos referimos al derecho no podemos dejar de lado el derecho romano, el cual ha servido como fuente para el derecho que actualmente conocemos pues al ser de gran influencia para los teóricos y pensadores de la época ha trascendido para que forme sistemas jurídicos que ayuden a una mejor comprensión del derecho y la relación entre las personas en una sociedad en donde el caos prima, y lo único que le puede dar esa paz social es con el derecho. Avendaño (1986).

Desde la creación del derecho romano ya hace más de 753 años antes de cristo, en donde el emperador Justiniano I, codifico las normas y sentó las bases del derecho que actualmente conocemos, se crearon diversos aspectos que profundizaron más y más en el quehacer diario del hombre, casi todos los países del mundo poseen en sus cimientos el derecho romano como origen. El derecho romano es de gran importancia ya que es la base fundamental de lo que hoy en día se considera derecho, debido a sus orígenes en roma y su contenido histórico. Cardenas (2015).

Por su parte, Arangio Ruiz (1999) señala que: “En un sentido más amplio, el Derecho romano también se entiende como:

- i. El desarrollo del Derecho justinianeo en el Imperio Romano de Oriente hasta 1453.

- ii. La recepción y reconocimiento del Derecho romano por los pueblos bárbaros primero, y más tarde, por las incipientes monarquías medievales asentadas en el occidente de Europa.
- iii. En el siglo XIII el Derecho romano se entendió como la elaboración doctrinaria resultante del estudio del *Corpus Iuris Civilis* y su adaptación a los ordenamientos vigentes de los pueblos europeos, desarrollándose un derecho común europeo (*ius commune*), cuya influencia constituyó la base de los sistemas jurídicos nacionales.
- iv. Como fuente utilizada en los dos últimos siglos para la formación de códigos, especialmente de Derecho privado en gran número de legislaciones contemporáneas.
- v. La armonización teórico-práctica que los juristas alemanes del siglo XIX hicieron de la compilación justiniana con las necesidades y modalidades de la época hasta la promulgación del Código Civil Alemán (BGB) en 1900.
- vi. En la actualidad, se considera que la ciencia del derecho privado y la cultura jurídica en Occidente hunden sus raíces en el Derecho romano, de ahí su gran valor científico.” (p.15)

La posesión en el derecho romano ha trascendido en el tiempo durante siglos, estando presente en la cultura moderna la cual rompió los paradigmas encontrados hasta ese entonces y se centraron en dos corrientes una mejor que la otra, nos referimos a las teorías de Savigny, el cual basaba la posesión en la tutela de una paz social, mientras que por otro lado tendríamos

a su contraparte Jhering el cual enfocaba que la posesión era la imagen de la propiedad. Arangio (1999).

Gayo (1845) nos habla del derecho civil como: “El derecho en todos los pueblos regidos por leyes y por costumbres, es en parte propio y peculiar de ellos; pero también común a todos los hombres. Por eso, cada pueblo se da a si mismo sus reglas, y se llama derecho civil, asimilado al derecho civil, asimilado al derecho de la ciudad. El derecho creado por razón natural, constituido entre los hombres, lo observan igualmente todos los pueblos y se denomina derecho de gentes.” El derecho civil comprende los siguientes derechos:

- “Derecho de familia: Estas normas van destinadas a regular las relaciones familiares como, por ejemplo, a qué regímenes matrimoniales pueden acogerse los cónyuges, la filiación de los hijos y cómo debe regularse las crisis matrimoniales (divorcio, separación o nulidad);
- Derecho de sucesiones: Su objeto es regular todas las situaciones patrimoniales que puedan darse una vez fallece una persona. Estas normas establecen, por ejemplo, cómo debe celebrarse una apertura de testamento, cuándo es necesaria una declaración de herederos y quién tiene derecho a heredar y cómo;
- Derechos reales: Consisten en un poder que tiene una persona natural o jurídica sobre una cosa y ante terceros, que permite que nadie use y disfrute de la cosa sobre la que tiene este poder jurídico. Regulan, por ejemplo, la propiedad;

- Derechos de contratos y obligaciones: Establece el marco normativo que rige las limitaciones para contratar, en qué consiste una obligación, e incluso la responsabilidad civil;
- Derecho de la persona: Regula los derechos intrínsecos de la persona como la nacionalidad, el nacimiento, la capacidad para obrar, la residencia o el estado civil;
- Aunque no es una rama del derecho civil, el derecho internacional privado también es derecho civil, pero que regula normas para delimitar la competencia o el derecho aplicable cuando surge una controversia de carácter privado entre ciudadanos de distintos países.” (“Derecho Civil - Economipedia,” (2022).

Cuando nos referimos al derecho civil, estamos haciendo alusión a la rama del derecho que versa sobre los actos humanos con relevancia jurídica sean voluntarios o no, esta rama regula, codifica y fiscaliza, por así decirlo, las interrelaciones humanas, no dejando de lado ni siendo menos importante que otras ramas, pues, al contrario, a mi parecer se desprende que esta rama del derecho es la madre de casi todas las ramas como la conocemos, y ni qué decir del derecho procesal civil, la cual regula casi todos los procesos judiciales exceptuando el derecho penal, estamos en una situación en donde este derecho regula las relaciones civiles o privadas de las personas.

Cuando nos referimos al derecho civil también abordamos temas de importancia como los derechos reales, de sucesión, privados, de alimentos de las personas, de familia, de responsabilidad civil y diversas ramas más que afianzan la amplitud de este derecho que ayuda a las relaciones jurídicas de las personas como hoy conocemos

El derecho real, siempre relacionamos al hombre y la cosa, es ese vínculo jurídico que nace entre la persona y el bien, antiguamente se denominaba al bien mueble o inmueble como una cosa, hecho que ha ido cambiando con el tiempo, pues el termino cosa era muy limitado al momento de identificarlo en la realidad, pues el valor económico y de uso que se le da a la supuesta cosas, trasciende en su terminología, hecho que causo que en vez de cosa, se denomine bien, las cuales poseen en su clasificación más importante los bienes muebles e inmuebles, los que se pueden mover y los que no se pueden mover, claro está también tenemos en su clasificación, los bienes fungibles, y no fungibles, los bienes renovables y no renovables, y por supuesto no podría faltar los bienes registrables y no registrables, esta última clasificación está teniendo mayor aceptación en la doctrina moderna, pues está intentando dejar de lados la clasificación predominante de los bienes muebles o inmuebles.

En este orden de ideas, el derecho real posee características preponderantes en nuestro quehacer diario como el poder inmediato directo el cual se da sobre las cosas, la cual faculta el dominio sobre ellas no precisándose con relación ajena, así mismo el poder inherente el cual se puede ejercitar frente a cualquiera porque no afecta a una sola persona sino a los objetos de dominio.

Ahora bien, en el derecho real se maneja los conceptos del derecho de crédito el cual analiza el lado pasivo, siendo este el deudor del dinero entregado a su acreedor, existiendo un vínculo jurídico entre ellos

El derecho real según Aníbal Torres Vásquez (2006) “es el poder jurídico, directo e inmediato, de un sujeto sobre un bien que le pertenece en orden a la satisfacción de un interés económico, poder que se adhiere y sigue al bien, por lo que puede oponerse frente a todos (*erga omnes*).” (p.51)

Como los expone el autor los derechos reales se basan en los derechos patrimoniales sobre bienes; que establece los regímenes económicos sobre los bienes. Que establece una relación directa entre los bienes y el ser humano.

Para Díez-Picazo (1986) “denomina al derecho real como un determinado tipo de derecho subjetivo que protege con carácter absoluto el interés de una persona sobre una cosa, otorgándosele un poder directo e inmediato sobre ella y al mismo tiempo una eficacia general en relación con los terceros, entendiéndose por terceros a los posibles adquirentes de la cosa y a las demás personas que se encuentren en relación con ella.” (p.41)

Cuando nos referimos a esta figura jurídica estamos hablando del uso que las personas le dan a su derecho, y que a raíz de ello causan un perjuicio a los demás que se puede evitar, pues a pesar que posee el derecho para realizar una acción para tomar una cosa o para recibirla, hacen un acto tan deplorable que causa un malestar en contra de quien está a su alrededor y no posee ese derecho, pero se ve afectado con él, es por ello que en nuestra legislación moderna se rechaza y se castiga este acto deplorable.

Un ejemplo apreciable del abuso de derecho es la posición beneficiosa que posee una persona al encontrarse un río atravesando su propiedad, el cual él posee derecho al uso y disfrute de las aguas que este río brinda, sin embargo, si éste decidiese cambiar la dirección del río, perjudicando a las personas que se encuentren debajo de él, es decir su terreno debajo de él, los perjudicaría pues no podría utilizar el agua que proviene del río, este hecho es más que claro como el primer propietario abusa de su derecho del agua que pasa de su propiedad y cambia la dirección de la misma, no importándole el derecho de los demás y abusando del suyo el cual causa un perjuicio.

Para Gurfinkel (2010) “El uso es el derecho real que consiste en usar un bien ajeno no consumible (*ius utendi*) y recoger sus frutos (*ius fruendi*) en cuanto sean necesarios para satisfacer sus propias necesidades y las de su familia, sin alterar la sustancia del bien o de su uso. Es un derecho real de contenido menor que el usufructo. Se rige por las reglas del usufructo en cuanto le sean aplicables.” (p.1031)

Por su parte Rubio Correa (2008) define: “El abuso del derecho consistiría en un acto en principio lícito, pero que por una laguna específica del Derecho es tratado como no lícito al atender contra la armonía de la vida social. Tal calificación no proviene ni de la aplicación de las normas sobre responsabilidad civil, ni de otras normas expresas restrictivas de la libertad, sino que se realiza por el juez aplicando los métodos de integración jurídica.” (p.29)

En primer lugar, hay que tener claro que el abuso del derecho tiene un reconocimiento legislativo expuesto en el Título preliminar del Código Civil, en su Art. II “La ley no ampara el ejercicio ni la omisión abusivos de un derecho. Al demandar indemnización u otra

pretensión, el interesado puede solicitar las medidas cautelares apropiadas para evitar o suprimir provisionalmente el abuso”. Este artículo establece los mecanismos más idóneos y sancionatorios para frenar o evitar que se concrete el abuso al derecho.

Avendaño Valdez (2019), sostiene que: “(...) En el disfrute la propiedad adquiere contenido económico, importancia social y a veces también política. Por ello, este es el atributo que debe más urgentemente armonizar con el interés social. Esta es la que podríamos llamar la “zona del conflicto social.” (p. 101-102).

El Código Civil en su artículo N° 927 señala: “La acción reivindicatoria es imprescriptible. No procede contra aquél que adquirió el bien por prescripción.”

El Código Civil Peruano "La posesión precaria es la que se ejerce sin título alguno o cuando el que se tenía ha fenecido." (Art. 911 del código civil peruano) nuestro código civil establece la posesión precaria para fines del desalojo; es decir la persona que hace posesión de algo no adquiere efectos jurídicos, sino la persona que es titular legal del bien.

Es un acuerdo mutuo o reciproco que se da entre un arrendador que es dueño o propietario de un inmueble y el arrendatario es la persona que está arrendando el inmueble; que se da de forma voluntaria y establece el uso temporal de una cosa. Asimismo, nuestro código civil peruano establece “Por el arrendamiento el arrendador se obliga a ceder temporalmente al arrendatario el uso de un bien por cierta renta convenida.” (Art. 1666 del Código Civil Peruano)

Josserand (1951) enfatiza: “El arrendamiento de cosas es un contrato en virtud del cual una persona, llamada arrendador, se compromete a procurar a otra persona, llamada arrendatario, el goce temporal de una cosa mediante un precio (alquiler o renta) que el arrendatario se compromete a pagarle”

Cabe destacar que un contrato de arrendamiento tiene que ser formal y de manera escrita; el cual debe tener los nombres completos de los involucrados con sus respectivas identificaciones; dirección del inmueble, el precio establecido por mes y de ser el caso la garantía; además de la naturaleza de uso y las fechas de inicio y fin del contrato.

El inquilino también conocido como arrendatario es aquella persona que adquiere de forma temporal un inmueble o bien; el cual pacta de manera escrita y voluntaria las obligaciones y derechos sobre el bien con el arrendador o propietario legal.

1.2 Marco legal

Por su parte, Monroy Gálvez (1996) “El proceso judicial es el conjunto dialectico de actos, ejecutados con sujeción a determinadas reglas más o menos regidas, realizadas durante el ejercicio de la función jurisdiccional del estado, por distintos sujetos que se relacionan entre sí con interés idénticos, diferentes o contradictorios, pero vinculados intrínsecamente por fines privados y públicos. “(p.103)

Es un conjunto sistemático de procesos que se inician con la interposición de una demanda establecida por el demandante en interés o resolución de algún conflicto; el cual involucra al parte demandado que es a quien se le acredita los cargos de la demanda y el juez que va ser la autoridad competente de resolver dicho interés o conflicto.

La demanda constituye un documento escrito por parte del demandante quien expone en ella sus intereses o conflictos a resolver. Asimismo, “La demanda se presenta por escrito y contendrá:

1. La designación del Juez ante quien se interpone;
2. El nombre, datos de identidad, dirección domiciliaria, domicilio procesal del demandante y el domicilio procesal electrónico, constituido por la casilla electrónica asignada por el Poder Judicial de acuerdo a la Ley 30229;
3. El nombre y dirección domiciliaria del representante o apoderado del demandante, si no puede comparecer o no comparece por sí mismo;
4. El nombre y dirección domiciliaria del demandado. Si se ignora esta última, se expresará esta circunstancia bajo juramento que se entenderá prestado con la presentación de la demanda;
5. El petitorio, que comprende la determinación clara y concreta de lo que se pide;
6. Los hechos en que se funde el petitorio, expuestos enumeradamente en forma precisa, con orden y claridad;
7. La fundamentación jurídica del petitorio;
8. El monto del petitorio, salvo que no pudiera establecerse;
9. El ofrecimiento de todos los medios probatorios;

10. La firma del demandante o de su representante o de su apoderado y la del abogado, la cual no será exigible en los procesos de alimentos y de declaración judicial de paternidad. El secretario respectivo certificará la huella digital del demandante analfabeto.” (Art. 424 del Código Procesal Civil)

John Nowak y Ronald Rotunda (1995) enfatizan que: “El debido proceso tiene su origen en el due process of law anglosajón, se descompone en: el debido proceso sustantivo, que protege a los ciudadanos de las leyes contrarias a los derechos fundamentales y, el debido proceso adjetivo, referido a las garantías procesales que aseguran los derechos fundamentales. Su incorporación al constitucionalismo latinoamericano ha matizado sus raíces, señalando que el debido proceso sustantivo se refiere a la necesidad de que las sentencias sean valiosas en sí mismas, esto es, que sean razonables; mientras que el debido proceso adjetivo alude al cumplimiento de ciertos recaudos formales, de trámite y de procedimiento, para llegar a una solución judicial mediante la sentencia.” (p. 380)

Nuestro Código Civil Peruano establece los siguientes principios del proceso:

a) Exclusividad y obligatoriedad de la función jurisdiccional; “El principio de exclusividad consagra como prohibición de carácter constitucional al legislador, de que atribuya la potestad jurisdiccional a órganos que no conforman parte del Poder Judicial. Para Monroy, nadie puede irrogarse en un estado de derecho la función de resolver conflictos de intereses con relevancia jurídica, sea en forma privada o por acto propio. Esta actividad le corresponde al Estado a través de sus órganos especializados, éste tiene la exclusividad en dicho encargo.” (Monroy 2007, p. 175).

b) Independencia de los órganos jurisdiccionales; Bergalli (1991) “La independencia judicial tiene que ser entendida como independencia frente a los otros poderes del estado y a los centros de decisión de la propia organización judicial, pero no como separación de la sociedad civil ni como cuerpo separado de toda forma de control democrático y popular” (p. 152-165).

c) Imparcialidad de los órganos jurisdiccionales; según Alvarado (1989) “(...) la imparcialidad debe ser entendida como la imposibilidad del juez de realizar tareas propias de las partes. Es decir, la imparcialidad supone la no injerencia del juzgador en cuestiones ajenas a su función.” (p.261)

d) Contradicción o bilateralidad; “(...) el principio del contradictorio tiene un componente esencial de paridad entre las partes y que se desprende de su mismo carácter de regulación de la relación entre ellas, que se verifica en cualquier clase de juicio. Y esto está motivado porque la controversia sólo puede producirse por el choque entre dos posturas equivalentes, de la misma entidad, ya que, si esta equiparación no existiera, una de las partes se habría impuesto a la otra y entonces la cuestión no se habría llegado a plantear por vía jurisdiccional.” (Carocca, 1998, p. 316-317).

e) Publicidad; Gozaini (1996) “el principio de publicidad ocupa tres grandes aspectos que van desde constituirse en una garantía constitucional hasta convertirse en una manifestación interna y externa del propio proceso.” (p.131)

f) Obligatoriedad de los procedimientos establecidos en la Ley; “Este mandato excluye la posibilidad de que los sujetos procesales convengan libremente los requisitos de forma, tiempo y lugar, a que han de hallarse sujetos los actos procesales.”

g) Motivación de las resoluciones judiciales; “es una garantía del justiciable frente a la arbitrariedad judicial y garantiza que las resoluciones judiciales no se encuentren justificadas en el mero capricho de los magistrados, sino en datos objetivos que proporciona el ordenamiento jurídico o los que se deriven del caso.”

h) Cosa juzgada; ““la cosa juzgada implica el asignarle un carácter definitivo e inmutable a la decisión de certeza contenida en la sentencia. Por consiguiente, el principio de cosa juzgada está orientada a evitar la continuación de la controversia cuando ha recaído sobre ella la decisión del órgano jurisdiccional, vale decir, no puede plantearse nuevamente el litigio ((entre las mismas partes y respecto del mismo petitorio e interés para obrar) si ya fue resuelto. de esta manera habrá seguridad jurídica, fortaleciéndose además la función jurisdiccional al conferirle plena eficacia.” (Hinostroza, 2001, p. 70).

El proceso judicial de desalojo se inicia cuando el dueño o propietario legal desea recuperar su bien o inmueble el cual ha sido ocupado por terceros que no son propietarios y hacen uso de la misma, es por ello que el propietario al no obtener una desocupación del bien voluntaria procede a interponer judicialmente una demanda donde presentan sus argumentos y documentos de titularidad para que se le otorgue la buena pro y se procesa al desalojo.

El código civil peruano establece “La restitución de un predio se tramita con arreglo a lo dispuesto para el proceso sumarísimo y las precisiones indicadas en este Subcapítulo.

Procede a decisión del demandante, el acumular la pretensión de pago de arriendo cuando el desalojo se fundamenta en dicha causal. Si no opta por la acumulación, el demandante podrá hacer efectivo el cobro de los arriendos en el proceso ejecutivo de acuerdo a su naturaleza.

Cuando el demandante opte por la acumulación del pago de arriendos al desalojo, queda exceptuado el requisito previsto en el inciso.” (Art. 585 del Código Civil Peruano)

1.3. Análisis doctrinario

El derecho a la propiedad el cual es un derecho real puede ser conceptualizada o definidas desde diversos aspectos, ya sea económico, social, sociológico, histórico y político, es por ello que desde tiempos muy remotos este derecho ha estado sujeto a las personas que eran poseedores de un bien, pero que tenían la necesidad que sea reconocida ante todos y frente a todos, pues la utilización de estos trasciende en el tiempo y generan en el ser humano.

Según Gonzales (2007), señala que el derecho real posee como objeto principal a los bienes que poseen un aspecto económico y de repercusión social como tal, pues la utilización del mismo representa el uso de los bienes saltando a la vista los poderes de uso, de goce, de disposición y de reivindicación, no debiendo limitarse por ningún motivo por la legislación o la constitución, es por ello que nuestra carta magna lo acepta y reconoce, que es un derecho la propiedad y la herencia.

Ahora bien, a lo largo del tiempo se han ido proyectando diversas teorías que pueden definir a la propiedad como tal, tenemos en ella las siguientes:

La teoría del señorío, esta teoría señala que el derecho de propiedad está centrado en un sujeto independiente que posee disponibilidad de la cosa la usa y la disfruta y avisa de ella en cuanto esta se le antoje, siendo el bien sometido al señorío del titular del derecho.

La teoría de la personalidad, aquí se señala que existe una relación de pertenencia entre la persona y la cosa, es decir el ser humano hace suya la cosa, no teniendo más valor del que el ser humano ha dispuesto, pues el bien forma parte del ser humano y puede realizar cualquier acto sobre él.

La teoría de la pertenencia, expresa que la propiedad nace de la relación de pertenencia entre la persona y la cosa, no pudiendo más aspectos intervinientes en esta relación.

Es un derecho que mayormente se obtiene por titularidad legal el cual brinda facultades sobre la propiedad. “El derecho de propiedad es una situación jurídica subjetiva que posee todo sujeto de derecho y que además está protegida constitucionalmente, que faculta al titular del mismo a fin de emplear todos los atributos del bien del cual se es propietario, pudiendo excluir de dicho empleo a quienes no son propietarios del mismo, permitiéndole además usarlo, disfrutar de él, reivindicarlo si se le despoja del citado bien, y en especial, transferir la propiedad del mismo.” (Guzmán, 2013).

Principalmente se considera un hecho más no un derecho; sin embargo, Mejorada (2013), señala que: “La posesión como derecho es la consecuencia jurídica de la posesión como hecho, es decir, la posesión se sustenta en la apariencia de un derecho frente a terceros (conducta posesoria). El fundamento de la posesión en la doctrina difiere, sin embargo, como señala el autor, en nuestro país el Código Civil ha adoptado uno, el cuál debe ser adecuado acorde al tiempo y al sistema registral. La posesión se configura como un sustituto de la prueba de propiedad ante la dificultad que significa acreditar el dominio en cada momento, aunque ilegítimos (no propietarios) se beneficien de ello; por ello la aspiración es perfeccionar la

prueba de la propiedad. Es decir, la posesión es ahora sólo la mejor fórmula que existe para resolver el problema de las dificultades probatorias.” (p.251)

Para Valencia (1968) “(...) el título de la posesión puede estar referido al acto jurídico que constituye la causa del derecho posesorio; el título que da sustento a la posesión y que la justifica jurídicamente, puede estar referido no a la manifestación de voluntad de determinada persona acto jurídico, sino a fuente distinta, como la ley o un hecho o acontecimiento jurídico que de modo válido justifica prima facie en algunos caso de modo temporal el ejercicio del derecho posesorio de una persona.” (p.270). Esta se da cuando un individuo está en posesión física, la cual debe ser verificada y que a su vez le constituye derechos.

El Código Procesal Civil Peruano establece en su artículo I “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.”

La legitimada se puede definir como una característica de las leyes en el sentido moral de lo que es correcto de acuerdo a sus fuentes y origen; la legitimidad une el concepto de ley, de normal social con el concepto moral, es decir es el concepto en que nos podemos basar en que algo es bueno.

El autor Ramírez (2016) “La legitimidad para obrar tiene otra connotación. En la indagación sobre la legitimidad para obrar lo que se busca es apreciar si quien toca las puertas de la jurisdicción es aquel a quien la ley le reconoce ese derecho. Él puede actuar en su propio

nombre o a través de un representante, pero debe ser el titular del derecho cuya protección se solicita. En buena cuenta, debe ir al proceso aquel a quien la ley le concede el reconocimiento de un derecho subjetivo y, por tanto, la calidad para pedir tutela judicial.” (p.58)

Nuestro Código Civil enfatiza que “Para ejercitar o contestar una acción es necesario tener legítimo interés económico o moral.

El interés moral autoriza la acción sólo cuando se refiere directamente al agente o a su familia, salvo disposición expresa de la Ley.” (Art. IV del Código Civil Peruano)

CAPITULO II

CASO PRACTICO

2.1. Planteamiento del Caso

Que, en el presente caso práctico el señor ELISEO SILVA ZAMORA, el cual es propietario del inmueble ubicado en Jr. Virú N° 334, 336 y 34, distrito del Rímac, provincia de Lima y departamento de Lima en contra de RODRIGUEZ TANTACHUCO, ONELIA, PORRAS LIVIA, RAQUEL y RIOS GUILLEN, VICTORIA Y OTROS.

JUZGADO: 31 JUZGADO CIVIL DE LIMA

EXPEDIENTE: 17094-2013-0-1801-JR-CI-31

MATERIA: DESALOJO POR OCUPANTE PRECARIO

SECRETARIO: RÍOS VERGARA JUAN JOSÉ

DEMANDANTE: SILVA ZAMORA, ELISEO

DEMANDADO: RODRIGUEZ TANTACHUCO, ONELIA

PORRAS LIVIA, RAQUEL

RIOS GUILLEN, VICTORIA Y OTROS

2.2. Síntesis del caso

El señor ELISEO SILVA ZAMORA es propietario del predio antes mencionado, que lo adquirió mediante contrato privado de compra venta de fecha 11 de abril de 2000, celebrado con sus anteriores propietarias. Según la cláusula tercera del citado contrato, las vendedoras

enajenan en venta el 100% de la propiedad del predio antes aludido, donde también se encuentra comprendida la casa alta y baja Nro. 330 y 332 del Jr. Virú, que es el predio colindante actualmente de propiedad de Ashley Roxana Cecilia Quiroz Vargas Delego, quien adquirió por compra venta los derechos y acciones que le correspondían a su anterior propietario Luis Juan Gino Ratto Romano, según consta en el asiento C00006 y rectificación en el asiento C00007 de la partida electrónica Nro. 49040930 del Registro de Propiedad Inmueble de Lima, dejando constancia que es el mismo predio de su propiedad.

Por otro lado, las vendedoras declaran que el predio está ocupado por precarios, el mismo que se compromete a enviar carta notarial, comunicándoles la venta del inmueble.

Auto Admisorio: Mediante resolución N° 01, de fojas 64 se admite a trámite la demanda, la misma que reúne los requisitos establecidos en los artículos 424 y 425 del Código Procesal Civil.

Contestación: Con escrito de fojas 112 Raquel Asunción Porras Livia contesta la demanda manifestando principalmente que no es verdad que el demandante sea propietario del predio, ya que como consta en la Partida Registral Nro. 49040930, es Víctor Orestes Flores Ormeño quien es el supuesto propietario. Se encuentra en posesión del predio por más de 25 años.

Contestación: Con escrito de fojas 168 Victoria Ríos Guillen contesta la demanda, manifestando principalmente que tiene la condición de propietaria, ya que su persona celebró aproximadamente en el año 1998 con la anterior propietaria Carmen Delia Proaño Menedez en

forma verbal la compra venta de un área del lote de terreno, los mismos que debían formalizarse mediante escritura pública y que a la fecha se vienen regularizando por sus herederos. En la partida registral del predio aparecen los verdaderos propietarios, no teniendo legitimación el demandante. A la fecha los herederos de Carlos Proaño vienen realizando venta de derechos y acciones a favor de terceros, ya que se colige que no existe individualización ni mucho menos independización.

El instrumento de compra venta del demandante es nulo y no corresponde al inmueble supuestamente celebrado con la sucesión, los vendedores de aquel contrato no han acreditado ostentar poder de representación alguno de la masa hereditaria.

Rebeldía: mediante resolución de fojas 221 se declara la Rebeldía de Onelia Rodríguez Tantachuco. Contestación: Con escrito de fojas 353 José Luis Pariona Quispe, poseedor del predio, contesta la demanda, manifestando principalmente que no es verdad que el demandante sea propietario del predio, ya que como consta en la Partida Registral Nro. 49040930, es Víctor Orestes Flores Ormeño quien es el supuesto propietario. Se encuentra en posesión del predio por más de 25 años. Contestación: Con escrito de fojas 368 Pedro Leoncio Montes Romero contesta la demanda, manifestando principalmente que no es verdad que el demandante sea propietario del predio, ya que como consta en la Partida Registral Nro. 49040930, es Víctor Orestes Flores Ormeño quien es el supuesto propietario.

Se encuentra en posesión del predio por más de 25 años. Contestación: Con escrito de fojas 394 Gianina Felicita Sosa Defilipi contesta la demanda, señalando principalmente que no es verdad que el demandante sea propietario del predio, ya que como consta en la Partida Registral Nro. 49040930, es Víctor Orestes Flores Ormeño quien es el supuesto propietario. Se

encuentra en posesión del predio por más de 25 años. Contestación: Con escrito de fojas 409 José de la Cruz Sánchez Ballena contesta la demanda, refiriendo principalmente que no es verdad que el demandante sea propietario del predio, ya que como consta en la Partida Registral Nro. 49040930, es Víctor Orestes Flores Ormeño quien es el supuesto propietario. Se encuentra en posesión del predio por más de 25 años.

Rebeldía: mediante resolución de fojas 422 se declara la rebeldía de los demás ocupantes del predio en litis.

Audiencia Única: 554 y 555 del Código Procesal Civil, la misma que se verifica en el acta de fojas 657, habiéndose declarado saneado el proceso, fijado los puntos controvertidos y admitido los medios probatorios, siendo el estado del proceso el de dictar sentencia

2.3. Análisis y opinión crítica del caso

El presente caso es uno de los tantos casos típicos de desalojo que existe en nuestro país, pues siempre se suscita un propietario, y poseedores que no tienen un título aparente para poseer el bien materia de litis, es por ello que el legislador y la doctrina ya ha previsto en este tipo de situaciones muchos casos similares y tiene como único final el desalojo de todos los ocupantes pues la propiedad es eterna e inherente siempre y cuando exista la protección debida, pues el castigo para el propietario indolente, se reconoce a través de la prescripción adquisitiva de dominio.

Se debe tener en cuenta que los bienes tienen un fin económico y de uso, es decir las personas deben usar el bien, pues de no hacerlo corre el riesgo que otro que si lo necesite lo use, y le de los cuidados que el propietario primigenio dejó de darlos.

En este caso, el propietario desea recuperar su propiedad a toda costa utilizando un proceso de desalojo para ello, el cual no dura un mes ni un año ni dos, dura muchos años y es un gasto de tiempo, dinero y fuerza, pues, aunque parezca mentira, en el Perú la justicia tarda, pero esto no debería ocurrir, pues ya estamos en un tiempo en donde debemos mejorar en los procesos judiciales y el Estado debe invertir en ello.

CAPITULO III

ANÁLISIS JURISPRUDENCIAL

3.1. Jurisprudencia nacional

- Casación N^a 3702-2016 de la Corte Suprema de Justicia de Tacna; esta casación fue interpuesta por Sr Luis Espinoza el cual se declaró infundado.

“Sumilla.- Desalojo por ocupación precaria: El artículo 911 del Código Civil señala que la posesión precaria es aquella que se ejerce sin título alguno o cuando el que se tenía ha fenecido; por ende, para que prospere la acción es necesaria la existencia indispensable de tres presupuestos: a) que el actor acredite plenamente ser titular de dominio del bien inmueble cuya desocupación solicita; b) que se acredite la ausencia de relación contractual alguna entre el demandante y el emplazado; y, c) que para ser considerado precario debe darse la ausencia absoluta de cualquier circunstancia que justifique el uso y disfrute del bien por la parte emplazada.” ([Casación 3702-2016, Tacna] | LP, 2017)

En el presente proceso que se utiliza como jurisprudencia nacional se puede evidenciar como nuestro código civil en un artículo en específico resume a que llamamos la posesión precaria, y como una persona puede caer en este supuesto jurídico negándole los derechos para seguir con una posesión que ya no le corresponde, y así poder ser arrebatada por justo derecho, ordenando claro está el lanzamiento respectivo con el apoyo de las autoridades policiales, pues la ejecución dela misma es inminente ya que una sentencia sin poder ser cumplida prácticamente es una justicia insuficiente o inservible.

- Casación N° 1532-2016 del Tribunal Supremo de justicia de Loreto; el Sr. José Dávila interpuso un recurso de casación el cual fue declarado fundado.

“Fundamento destacado: Cuarto. A partir de estas reglas, queda claro que, dentro de los procesos de desalojo por ocupación precaria, ni (i) las alegaciones sustentadas en la existencia de construcciones nuevas sobre el predio sub litis, ni (ii) aquellas que se fundamentan en la usucapión del mismo pueden ser empleadas por el órgano jurisdiccional como sustento válido para dictar una resolución de carácter inhibitorio; sino que, por el contrario, en estos casos el juez deberá actuar de conformidad con los lineamientos previstos para cada supuesto, a fin de brindar una respuesta de fondo que ponga fin al conflicto.” (“Procede Desalojo Pese a Haber Adquirido Inmueble Por Prescripción O Haber Realizado Construcciones Sobre El Bien [Casación 1532-2016, Loreto] | LP,” 2017)

La finalidad de un proceso judicial es darle solución al conflicto iniciado, es por ello que las partes acuden al órgano jurisdiccional para que se pueda dar ello, siendo necesaria, que el proceso se rijan a las normas vigentes y que se cumpla con el fin de alcanzar justicia, es por ello que en el proceso de desalojo, el propietario, no requiere recuperar su propiedad, pues ese derecho el ya lo posee, sino el lo que desea es recuperar la posesión del bien materia de litis, situación que se enfrasca en un hecho tan real como cierto.

- Casación N° 2129-2017 de la Corte suprema de Justicia de Lima Norte, donde el demandado el Sr. Mauro Cisneros interpone dicho recurso de casación el cual se declaró infundado.

“Fundamento destacado: Sexto. Que en cuanto a la denuncia contenida en el ítem B) del numeral 3 de la presente resolución, referente a la infracción normativa del artículo 326 del Código Civil, que regula la unión de hecho. Al respecto y como se ha analizado en el fundamento cuarto, se advierte de autos que lo alegado por el demandado sobre la supuesta convivencia con la actual demandante no ha sido debidamente acreditado, máxime si el referido demandado ha iniciado un proceso de declaración de unión de hecho (expediente 00310-2013-0-0901-JR-FC-04) seguido contra Dominga Fernández Tenicela (actual demandante), el cual le ha sido desfavorable, pues se ha emitido la sentencia de primera instancia de fecha nueve de marzo de dos mil quince que ha declarado infundada la demanda; sentencia que además ha sido confirmada por la Sala Civil Transitoria de la Corte Superior de Justicia de Lima Norte, según la página web de consulta de expedientes del Poder Judicial; en consecuencia su situación es la de ocupante precario del predio materia del desalojo por lo que debe desestimarse también la presente denuncia.” (“¿El Exconviviente de La Propietaria Puede Ser Considerado Ocupante Precario? [Casación 2129-2017, Lima Norte] | LP,” 2019)

CONCLUSIONES

- El propietario tiene el derecho a recuperar lo que le pertenece por legítimo derecho, debiendo realizar cualquier acto procesal para hacerlo, pues el derecho le asiste.
- El poseedor posee derechos reales que le permite una protección pasajera en el uso y disfrute de los bienes.
- El proceso judicial de desalojo permite a los propietarios a recuperar no la propiedad sino la posesión de sus bienes, pues el poder de derecho lo tienen solo los falta obtener el poder de hecho
- En consecuencia, se le dio razón a la parte demandante por haber acreditado su legitimad para obrar, asimismo se pudo establecer que los demandados no pudieron acreditar su posesión como propietarios del inmueble materia de litis, ni mucho menos acreditaron que tenían algún proceso en trámite como de Prescripción Adquisitiva de Dominio.

RECOMENDACIONES

- Se recomienda a los legisladores a crear normas que permitan que el proceso judicial de desalojo sea más rápido y eficaz y no demore tanto como lo ha hecho en la actualidad.
- Se recomienda a los jueces a tener criterio en la realización del proceso y permita de forma rápida decidir las cuestiones controvertidas
- Se recomienda a los operadores de derecho a ser diligentes en sus actuaciones y a demandar o participar en un proceso con las adecuadas actuaciones, como buenos profesionales que son.

REFERENCIAS

- ALVARADO VELLOSO, Adolfo (1989). Introducción al estudio del derecho procesal. Tomo I. Santa Fe, Rubinzal-Culzoni.
- AVENDAÑO VALDEZ, Jorge (2019). Recuperado 11 de setiembre de 2022. <https://repositorio.pucp.edu.pe/index/bitstream/handle/123456789/170673/01%20Derechos%20reales%20con%20sello.pdf?fbclid=IwAR05V8JedkwNBzJZ7zRhfwC8vWA7GXmTjA8DURYya3SgSWHWbUBubsTEc>
- ARANGIO RUIZ, Vicente. (1999). Historia del Derecho Romano, Reus, Madrid,
- BERGALLI, Roberto (1984): Estado Democrático y cuestión judicial. Vías para alcanzar una auténtica y democrática independencia judicial. Buenos Aires: Depalma.
- BERGALLI, Roberto (1991). La Quiebra de los mitos. Independencia Judicial y selección de los Jueces. Nueva sociedad N° 112.
- CARNELUTTI, Francesco (1952): Estudios de Derecho Procesal Civil. Tomo I Ediciones Jurídicas Europea América. Bs. As.
- CAROCCA PEREZ, Alex (1998): Garantía Constitucional de la defensa procesal. Bosh. Barcelona.
- CODIGO CIVIL PERUANO. (2009) Código Procesal Civil. Jurista Editores EIRL. Lima.
- DERECHO CIVIL - Economipedia,” (2022). Recuperado 11 de setiembre de 2022. <https://economipedia.com/definiciones/derecho-civil.html>.
- DÍEZ-PICAZO, Luis. (1986) Fundamentos del derecho Civil Patrimonial. V. II, Tecnos, Madrid.
- Establecen requisitos indispensables para ganar demanda de desalojo por ocupación precaria [Casación 3702-2016, Tacna] | LP. Recuperado el 31 de julio de 2022, del sitio web de LP: <https://lpderecho.pe/requisitos-indispensables-ganar-demanda-desalojo-ocupacion-precaria-casacion-3702-2016-tacna/>
- ¿El ex conviviente de la propietaria puede ser considerado ocupante precario? [Casación 2129-2017, Lima Norte] | LP. (2019, 12 de febrero). Recuperado el 31 de julio de 2022, del sitio web de LP: <https://lpderecho.pe/exconviviente-propietaria-bien-puede-ocupante-precario-casacion-2129-2017-lima-norte/>
- GAYO. (1845). La instituta. Imprenta de la sociedad literaria y tipográfica. Madrid.
- GOZAINI, Osvaldo Alfredo (1996). Elementos del derecho Procesal Civil.
- GONZALES LINARES, Nerio (2007). Derecho Civil Patrimonial. Derechos Reales. Lima.
- GURFINKEL DE WENDY, Lilian N. (2010). Derechos reales, t. II, Buenos Aires: Perrot, p. 1031.
- GUZMAN NAPURI, Christian (2013). La Posesión en el Código Civil Peruano. Asociación civil Derecho & Sociedad. N° 40.
- GUZMAN NAPURI, Christian. (2013). El Derecho de propiedad y su importancia en el régimen económico. Recuperado 11 de setiembre de 2022. <https://blogposgrado.ucontinental.edu.pe/el-derecho-de-propiedad-y-su-importancia-en-el-regimen-economico#:~:text=El%20derecho%20de%20propiedad%20es,quienes%20no%20son%20propietarios%20del>
- HINOSTROZA MINGUEZ, Alberto (2001): Manual de Consulta Rápida del Proceso Civil. Gaceta Jurídica. Tomo I.
- JOSSERAND, “Derecho Civil”. (1951). Buenos Aires – Argentina.

- MEJORADA C., Martin (2013). La Posesión en el Código Civil Peruano. Asociación Civil Derecho & Sociedad.
- MONROY GALVEZ, Juan (1996). Introducción al Proceso Civil. Estudio de Belaunde & Monroy abogados. Editorial Temis. Perú.
- MONROY GALVEZ, Juan (2007). Teoría General del Proceso. Biblioteca de Derecho Procesal. Lima.
- NOWAK J. & ROTUNDO R. (1995). Constitutional law, St. Paul, Minn.
- Proceder desalojo pese a haber adquirido inmueble por prescripción o haber realizado construcciones sobre el bien [Casación 1532-2016, Loreto] | LP. (2017, 13 de julio). Recuperado el 31 de julio de 2022, del sitio web de LP: <https://lpderecho.pe/casacion-1532-2016-loreto-procede-desalojo-adquirido-inmueble-prescripcion-realizado-construcciones/>
- RAMIREZ JIMENEZ (2016). La legitimidad para obrar. Recuperado 11 de setiembre de 2022. <https://lpderecho.pe/interes-para-obrar-legitimidad-para-obrar-preliminar-derecho-civil/>
- RUBIO CORREA, Marcial (2008). El Título Preliminar del Código Civil. Lima: PUCP.
- TORRES VÁSQUEZ, Aníbal. (2006). Derechos Reales. Lima. IDEMSA.
- VALENCIA ZEA, Arturo. (1968). La posesión” Editorial Temis Bogotá.

ANEXOS

31° JUZGADO CIVIL

EXPEDIENTE : 17094-2013-0-1801-JR-CI-31
MATERIA : DESALOJO
ESPECIALISTA : RIOS VERGARA, JUAN JOSE
DEMANDADO : RODRIGUEZ TANTACHUCO, ONELIA
PORRAS LIVIA, RAQUEL
RIOS GUILLEN, VICTORIA Y OTROS
DEMANDANTE : SILVA ZAMORA, ELISEO

Resolución: uno
Lima, cinco ds julio
del dos mil trece

Puesto a Despacho en la fecha: **AUTOS y VISTOS:** y,

Atendiendo:

Primero: Que, toda persona tiene derecho a la tutela jurisdiccional efectiva, por lo que procede recurrir al órgano jurisdiccional a fin de solucionar su conflicto de intereses o eliminar una incertidumbre jurídica, conforme lo establece el artículo I del Título Preliminar del Código Procesal Civil.

Segundo: De la revisión de la demanda se advierte que Eliseo Silva Zamora se encuentra premunido de interés y legitimidad para obrar respecto del derecho de reclamar la restitución del inmueble ubicado en el Jr. Virú N° 334, 336 y 34, distrito del Rimac, sujeta a probanza si fuera el caso, asimismo que reúne los requisitos establecidos en los artículos 424° y 425° del Código acotado.

Tercero: Que, a mayor abundamiento se ha determinado que la demanda no se encuentra incurso dentro de los presupuestos generales de inadmisibilidad e improcedencia previstos en los artículos 426° y 427° del Código Adjetivo precitado.

Por cuyas razones se califica positivamente la demanda, la misma que debe darse el trámite correspondiente; por los fundamentos expuestos.

SE RESUELVE: **ADMITIR** a trámite la demanda interpuesta por **ELISEO SILVA ZAMORA** contra **ONELIA RODRIGUEZ TANTACHUCO, RAQUEL PORRAS LIVIA y VICTORIA RIOS GUILLEN** sobre **DESALOJO POR OCUPACION PRECARIA**, debiendo sustanciarse en la vía de PROCESO SUMARISIMO, confiriéndose traslado al demandado por el plazo de cinco días para que conteste la demanda, bajo apercibimiento de declararse su rebeldía, teniéndose por ofrecidos los medios probatorios para su calificación oportuna; al primer otrosí: téngase por delegada las facultades de representación a que se contrae el artículo 80 del Código Procesal Civil a favor del abogado que autoriza la demanda; al segundo otrosí: téngase presente.- Notificándose.

31° JUZGADO CIVIL
EXPEDIENTE: 17094-2013-0-1801-JR-CI-31
MATERIA : DESALOJO
ESPECIALISTA : RIOS VERGARA, JUAN JOSE
LISTISC. ACTIVO : QUIROZ VARGAS DELGADO ASHLEY ROXANA CECILIA
LITISCONSORTE NECESARIA DE LA PARTE DEMANDANTE ,
TERCERO : SANCHEZ BALLENA, JOSE DE LA CRUZ DEMANDADO
PARIONA QUISPE, JOSE LUIS DEMANDADO
SOSA DEFILIPPI, GIANINA FELICITA DEMANDADA
MONTES ROMERO, PEDRO LEONCIO DEMANDADO
DEMANDADO : PORRAS LIVIA, RAQUEL Y EULALIO CRUZ CRUZ
RIOS GUILLEN, VICTORIA
RODRIGUEZ TANTACHUCO, ONELIA
DEMANDANTE : SILVA ZAMORA, ELISEO

AUDIENCIA UNICA

En Lima, a los trece días del mes de octubre del dos mil quince siendo las doce del mediodía, ante el Trigésimo Primero Juzgado Especializado Civil de Lima que despacha el señor Juez Dr. Ulises Marino Oscategui Torres; se hizo presente por la parte demandante ELISEO SILVA ZAMORA identificado con Documento Nacional de Identidad número 06227703, quien se encuentra asistida por su abogado doctor Víctor P. Fernández Ventosilla con registro del Colegio de Abogados de Lima N° 12311 y ASHLEY ROXANA CECILIA QUIROZ VARGAS DELGADO identificada con Documento Nacional de Identidad número 41122939 como litisconsorte activa, quien se encuentra asistida por su abogado doctor Nicolás Favio Cárdenas Tacachi con registro del Colegio de Abogados de Lima N° 31640; por la parte demandada se presentan RAQUEL ASUNCION PORRAS LIVIA identificada con Documento Nacional de Identidad número 03213654 y EULALIO CRUZ CRUZ identificado con Documento Nacional de Identidad número 02671990, quienes se encuentran asesorados por su abogada doctor Teodoro Santos Zapata Valle con registro del Colegio de Abogados del Callao N° 3795; también se presentan PAULA ROMERO GARCIA identificada con Documento Nacional de Identidad número 15678396, GIANINA FELICITA SOSA DEFILIPPI identificada con Documento Nacional de Identidad número 15646844, JOSE LUIS PARIONA QUISPE identificado con Documento Nacional de Identidad número 08143367, JOSE DE LA CRUZ SANCHEZ BALLENA identificado con Documento Nacional de Identidad número 08174960, PEDRO LEONCIO MONTES ROMERO identificado con Documento Nacional de Identidad número 10764306 y VICTORIA RIOS GUILLEN identificada con Documento Nacional de Identidad número 25515794, quienes se encuentran asesorados por su abogada doctora Fiorella Angie Picón Deza con registro del Colegio de Abogados de Lima N° 66263; con la finalidad de realizar la Audiencia ordenada para esta fecha, por lo que se dio inicio a la misma:

SANEAMIENTO PROCESAL:

En este estado se advierte que los co-demandados Raquel Asunción Porras Livia y Eulalio Cruz Cruz mediante escrito de fojas 116 deducen la excepción de falta de legitimidad para obrar del demandante, también la co-demandada Victoria Ríos Guillen mediante escrito de fojas 168 deduce las excepciones de oscuridad o amiguedad en el modo de proponer la demanda y falta de legitimidad para obrar del demandante, asimismo los co-demandados José Luis Pariona Quispe por escrito de fojas 353 deduce la excepción de falta de legitimidad para obrar del demandante. Con escrito de fojas 368 el co-demandado Pedro Leoncio Montes Romero deduce la excepción de falta de legitimidad para obrar del demandante.- En este acto el Juez ordena que la parte demandante absuelva dicha excepción manifestando que en cuanto a la excepción de la falta de legitimidad para obrar solicita se declare infundada por cuanto existe identidad entre demandante y los demandados que deduce la excepción de falta de legitimidad para obrar y sobre el tema sobre si es propietario o no deberá ser establecido en la sentencia.- En cuanto a la excepción de oscuridad o amiguedad en el modo de proponer la demanda también debe desestimarse por cuanto la demanda es clara y concreta al tratarse de un proceso de desalojo por ocupación precaria y se ha establecido al demandante y a los demandados que ocupan el predio.:

ADMISIÓN DE LOS MEDIOS PROBATORIOS DE LA EXCEPCIONES:

Se admite como prueba los documentos ofrecidos en los respectivos escritos donde se deducen las excepciones.

RESOLUCIÓN N° TREINTICUATRO.- **AUTOS Y VISTOS:** Atendiendo:

Primero: Que, las excepciones son medios de defensa destinados a cuestionar la relación jurídico procesal o la posibilidad de expedirse un fallo sobre el fondo por la omisión o defecto de un presupuesto procesal o de una condición de la acción, siendo que están permitidas las excepciones señaladas en el artículo cuatrocientos cuarentiseis del Código Procesal Civil.

Segundo: Que, Raquel Asunción Porras Livia y Eulalio Cruz Cruz deducen la excepción de falta de legitimidad para obrar del demandante sustentada principalmente en que el demandante no es propietario del predio, la co-demandada Victoria Ríos Guillen deduce la excepción de oscuridad o amiguedad en el modo de proponer la demanda sosteniendo que su persona celebró contrato de compra venta de un área del lote de terreno con la anterior propietaria, además la demanda no resulta clara al no indicarse cual es el número del inmueble y el área que mi persona ocupa, así como de los demás emplazados y respecto falta de legitimidad para obrar del demandante sostiene que el demandante no es el único propietario del predio en litis; el co-demandado José Luis Pariona Quispe deduce la excepción de falta de

legitimidad para obrar del demandante sosteniendo que el demandante no es propietario del inmueble en litis

Tercero: Del escrito de demanda se advierte que Eliseo Silva Zamora interpone demanda de desalojo por ocupación precaria contra Victoria Ríos Guillen para que cumplan con desocupar el inmueble sito en Jr. Viru N° 334-336-340, distrito del Rimac. Posteriormente por Resolución N° 11 se dispuso notificar a los ocupantes de los interiores del predio en litis.

Quinto: Que, en cuanto a la primera excepción es menester destacar que la legitimidad para obrar es una de las condiciones del ejercicio válido de la acción, que en la doctrina ha sido conceptuada de distintos modos: **a)** como la relación lógica de correspondencia que existe o debe existir entre el demandante concretamente considerado y la persona a quien en abstracto la norma jurídica confiere el derecho (legitimidad activa), o entre el demandado concretamente considerado y la persona que en abstracto debe cumplir una obligación (legitimidad pasiva); **b)** también como la posición habilitante para formular una pretensión o para contradecirla, y que surge de la afirmación de ser titular de un derecho (legitimidad activa) o de la imputación de una obligación o deber jurídico (legitimidad pasiva). en consecuencia, cuando el juez examina si el demandado tiene o no legitimidad para obrar, debe verificar si existe esa relación formal de correspondencia; o, en la otra acepción, si es la persona habilitada para contradecir la pretensión. Por tanto, al resolver una excepción de falta de legitimidad para obrar se no debe juzgar la justicia de la pretensión ni el fondo de la litis, ni mucho menos si el demandado es la persona obligada en la relación sustantiva controvertida en el proceso, ya que estos aspectos de la pretensión deben ser objeto de pronunciamiento en la sentencia, mediante el respectivo juicio de fundabilidad y luego de haberse desarrollado la actividad probatoria sobre los hechos controvertidos.

Sexto: Que, la posición habilitante de la parte demandante para interponer la demanda de desalojo se encuentra amparada en su alegada condición de propietario del inmueble materia de litis. En ese sentido al incoar la parte demandante su condición de propietario del predio materia de litis, ésta se encuentra acreditada su legitimidad para plantear la presente acción, correspondiendo al Juzgado verificar dicha condición en la etapa decisoria, más no en este estadio procesal determinar dicha condición, por lo que debe desestimarse la excepción bajo comentario.

Sétimo: En lo referente al segundo medio de defensa, es menester destacar que la excepción de oscuridad y ambigüedad en el modo de proponer la demanda, debe entenderse como el medio legalmente otorgado a quien ha sido demandado para que el incidentista obtenga el establecimiento del equilibrio procesal que ha sido atacado mediante la interposición de una demanda judicial que no ha observado el cumplimiento de las exigencias de la ley procedimental, por ende no permite el eficaz ejercicio del derecho de defensa y que el Juzgador no se vea impedido de resolver por la indeterminación de la pretensión, es decir la oscuridad o ambigüedad sirve de base a la interposición cuando sea de una magnitud tal que coloquen a quien debe contestar la demanda en un real e indiscutible estado de indefensión por resultarle imposible la contingencia de contradecir, por tanto la demanda debe ser clara y exacta, por que de otro modo la defensa del demandado no podría ser plena y porque es el primer punto obligado de referencia que ha de tener la sentencia, en consecuencia nadie puede ser obligado a refutar lo que no entiende, ni a contradecir lo que no está dicho, es decir toda demanda debe cumplir con los tres requisitos básicos a saber: quien demanda, que es lo que se demanda y a quien se demanda.

Noveno: En el presente caso resulta claro que el recurrente interpuso demanda de desalojo por ocupante precaria para que los demandados y poseedores del predio sito en Jr. Viru N° 334-336-340, distrito del Rimac, cumplan con desalojar y restituirles la posesión del mismo, asimismo se precisa en que condición interpone su demanda y contra quienes se dirige e inclusive se incorpore al proceso a los demás del predio que han sido identificados durante la secuela del proceso, no siendo posible discutir en esta etapa el alegado derecho de co-propiedad de la co-demandada Victoria Ríos Guillen, lo que en todo caso será materia de análisis al momento de dictar sentencia, razón por la cual dicha excepción también debe desestimarse.

Por cuyas razones y estando a los fundamentos antes expuestos, se resuelve declarar: **INFUNDADAS** las excepciones de falta de legitimidad para obrar activa y de oscuridad o ambigüedad en el modo de proponer la demanda deducidas por los emplazados antes citados; en consecuencia, se declara: SANEADO el proceso, y por consiguiente, la existencia de una relación jurídica procesal válida.

En este acto, se pregunta a la parte excepcionante si se encuentra de acuerdo con la resolución dictada, siendo que la abogada de los co-demandados Sánchez Ballena, Sosa Defilipi, Montes Romero, Victoria Ríos Guillen, igualmente el abogado de los co-demandados Eulalia Cruz Cruz y Porras LÑivia Raquel, manifestaron que no se encuentran conforme e interpone recurso de apelación, concediéndosele el plazo de tres días para que adjunten el arancel judicial y fundamenten su apelación; mientras que la parte demandante manifestó que se encontraba conforme.

FIJACION DE PUNTOS CONTROVERTIDOS:

- 1) Determinar si el demandante es propietario del bien inmueble materia de litis o si tiene facultades suficientes para pretender el desalojo.
- 2) Determinar si los demandados y emplazados se encuentra ocupando el inmueble ubicado en Jr. Viru N° 334-336-340, distrito del Rimac, en calidad de precarios o se encuentra en posesión del bien bajo algún título que los legitime.
- 3) Determinar, de ser el caso, si los referidos demandados se encuentra en la obligación de desocupar y restituir a la demandante el inmueble sub-materia.

ADMISIÓN DE MEDIOS PROBATORIOS:

Por la parte demandante:

Al punto 1: Se admite la escritura pública de compra venta de fecha 16 de junio del 2011, obrante de fojas 1 a 28. La copia literal de la actual Partida N° 49040930 del Registro de propiedad Inmueble de Lima.- Se admite los comprobantes de pago de impuesto y arbitrios, obrantes de fojas 41 a 47.

Por la parte demandada Raquel Asunción Porras Livia y Eulalio Cruz Cruz:

Se admite la copia literal de la partida registral N° 49040930 del Registro de Propiedad Inmueble de Lima obrante a fojas 83.- La carta notarial de fecha 24 de julio del 2013, obrante a fojas 83 a 87.- Fotocopia de una demanda de desalojo y auto admisorio obrante de fojas 88 a 94.- Informe de inspección ocular N° 56-2012, obrante de fojas 95 a 96.- Fotocopia del recibo de pago de arbitrios obrante de fojas 97 a 107.-

Por la parte demandada: Victoria Ríos Guillen:

Se admite fotocopia del certificado Registral Inmobiliario, obrante de fojas 140 a 158.- Recibo de luz obrante a fojas 159.

Por la parte demandada Jose Luis Pariona Quispe:

Se admite la copia literal del predio en litis, obrante a fojas 348 a 349.

Por la parte demandada: Pedro leoncio Montes Romero:

Se admite la copia literal del predio en litis, obrante a fojas 363 a 364.

Por otro lado se advierte que la co-demandada Victoria Ríos Guillen plantea tacha contra el acta de conciliación N° 143-2013, sin embargo dicho remedio procesal resulta inoficioso ya que el acta de conciliación no es un medio probatorio, sino un requisito de procedibilidad de la demandada, por lo que se desestima la tacha planteada en aplicación del artículo 300 del Código procesal Civil que faculta a

formular tacha sólo contra medios probatorios, más no contra documentos que sirven como requisitos de procedibilidad de la demanda.

En este estado al verificarse que los medios probatorios admitidos a trámite son pruebas documentales, el Juzgado pone en conocimiento de las partes que el proceso se encuentra expedito para sentenciar, por lo que se pregunta a los abogados presentes si efectuarán el uso de la palabra, siendo que solo el abogado de la parte demandante solicita informar oralmente, por lo que procede a exponer su alegato en forma verbal; mientras que los demás abogados presentes manifestaron que no lo consideran necesario y que presentarán sus alegatos por escrito.- Con lo que termino la Audiencia, procediendo los comparecientes a firmar la presente acta después de que lo hizo el señor Juez.

escritura pública y que a la fecha se vienen regularizando por sus herederos. En la partida registral del predio aparecen los verdaderos propietarios, no teniendo legitimación el demandante. A la fecha los herederos de Carlos Proaño vienen realizando venta de derechos y acciones a favor de terceros, ya que se colige que no existe individualización ni mucho menos independización. El instrumento de compra venta del demandante es nulo y no corresponde al inmueble supuestamente celebrado con la sucesión, los vendedores de aquel contrato no han acreditado ostentar poder de representación alguno de la masa hereditaria. **Rebeldía:** mediante resolución de fojas 221 se declara la Rebeldía de Onelia Rodríguez Tantachuco. **Contestación:** Con escrito de fojas 353 José Luis Pariona Quispe, poseedor del predio, contesta la demanda, manifestando principalmente que que no es verdad que el demandante sea propietario del predio, ya que como consta en la Partida Registral Nro. 49040930, es Víctor Orestes Flores Ormeño quien es el supuesto propietario. Se encuentra en posesión del predio por más de 25 años. **Contestación:** Con escrito de fojas 368 Pedro Leoncio Montes Romero contesta la demanda, manifestando principalmente que no es verdad que el demandante sea propietario del predio, ya que como consta en la Partida Registral Nro. 49040930, es Víctor Orestes Flores Ormeño quien es el supuesto propietario. Se encuentra en posesión del predio por más de 25 años. **Contestación:** Con escrito de fojas 394 Gianina Felicita Sosa Defilipi contesta la demanda, señalando principalmente que no es verdad que el demandante sea propietario del predio, ya que como consta en la Partida Registral Nro. 49040930, es Víctor Orestes Flores Ormeño quien es el supuesto propietario. Se encuentra en posesión del predio por más de 25 años. **Contestación:** Con escrito de fojas 409 José de la Cruz Sánchez Ballena contesta la demanda, refiriendo principalmente que no es verdad que el demandante sea propietario del predio, ya que como consta en la Partida Registral Nro. 49040930, es Víctor Orestes Flores Ormeño quien es el supuesto propietario. Se encuentra en posesión del predio por más de 25 años. **Rebeldía:** mediante resolución de fojas 422 se declara la rebeldía de los demás ocupantes del predio en litis. **Audiencia Única:** la misma que se verifica en el acta de fojas 657, habiéndose declarado saneado el proceso, fijado los puntos controvertidos y admitido los medios probatorios, siendo el estado del proceso el de dictar sentencia; y **CONSIDERANDO: PRIMERO:** A tenor de lo dispuesto por el Art. I del Título Preliminar del Código Procesal Civil, toda persona tiene derecho a la tutela jurisdiccional efectiva para el ejercicio o defensa de sus derechos o intereses, con sujeción al debido proceso, norma a cuyo amparo la demandante solicita el desalojo del inmueble ubicado en el Jr. Virú Nro. 334, 336 y 340 del distrito del Rimac; **SEGUNDO:** El artículo 586º del Código Procesal Civil establece que pueden demandar el desalojo, el propietario, arrendador, el administrador y todo aquel que considere tener derecho a la restitución del predio. Para el caso que nos ocupa, el demandante alega ser propietario del predio en mención. Bajo dicha perspectiva aparece de lo actuado, específicamente de fojas 1 a 28, copia certificada del testimonio de escritura pública de compra venta de fecha 16 de junio de 2011 otorgada por el 41º Juzgado Civil en rebeldía de las sucesiones de doña Alicia Josefina Proaño Mendez, Carlos Proaño Mendez y Carmela Delia Proaño Mendez a favor del demandante Eliseo Silva Zamora. Corre inserto en este documento el contrato de compra venta del 11 de abril de 2000 celebrado por Carmen Delia Proaño Mendez viuda de Olavide. En representación de los hijos de Carlos Proaño Mendez, su hija Martha Cecilia Proaño Rojas de Zuñig y en representación de las hijas

de la señora Alicia Josefina Proaño Mendez de Labarthe, Denise Labarthe Proaño de García a favor del demandante Eliseo Silva Zamora. Se enajena el 100% de la propiedad del Jr. Virú Nro. 334, 336 y 340, Rimac. Del documento antes mencionado podemos advertir que el demandante aparece adquiriendo el predio en litis. Ahora bien de la Partida Registral Nro. 49040930 del Registro de Propiedad Inmueble de Lima, obrante a fojas 34 a 40, que corresponde al predio en litis se advierte que Alicia Josefina Proaño Mendez, Carlos Ricardo Proaño Mendez y Carmen Delia Proaño Mendez adquirieron acciones y derechos que correspondían a su causante Carmen Mendez Bologne viuda de Proaño (ver asiento C00001). Asimismo, en el asiento C00006 corre inscrito la compra venta de acciones y derechos realizada por Luis Juan Gino Ratto a favor de la litisconsorte Ashley Roxana Cecilia Quiroz Vargas **TERCERO**. De la documentación antes mencionada podemos advertir que el demandante adquirió acciones y derechos del bien en litis, de quienes aparecían como titulares registrales del predio, es decir de las sucesiones antes mencionadas. En tal sentido queda acreditada la calidad de copropietario del demandante, por haber adquirido derechos y acciones de algunos titulares registrales del predio. El hecho que no se haya inscrito la compra venta a favor del demandante, no enerva su calidad de copropietario, por cuanto en nuestro ordenamiento jurídico la transferencia de la propiedad inmueble opera por el solo consenso de las partes, tal como lo establece el artículo 949° del Código Civil, siendo la inscripción registral uno acto de carácter declarativo y no constitutivo; más bien, el título de propiedad es el acto jurídico que genera la transferencia dominial, lo que en el presente caso es la compra venta celebrada a favor del demandante. Igualmente, debe quedar claro que de acuerdo a lo regulado por el artículo 979° del Código Civil cualquier copropietario está legitimado para solicitar el desalojo del bien común. **CUARTO**. Los emplazados cuestionan el título del demandante, afirmando que no aparece inscrito en los Registros Públicos. Este argumento de defensa es desestimable, en la medida que la inscripción registral se encarga de dar publicidad registral a las adquisiciones, pero no es un requisito para ostentar título de propiedad, pues la transferencia de la propiedad inmueble opera mediante acuerdo de las partes. **QUINTO**. Por otro lado, en cuanto a la parte pasiva del desalojo, el referido artículo 586° del citado Código establece que pueden ser demandados, entre otros, el precario, quien según el artículo 911° del Código Civil es aquel que posee el bien sin título alguno o cuando el que se tenía ha fenecido, La Corte Suprema en la Casación 1147-2001, La Libertad, ha establecido *que la precariedad no se determina únicamente por falta de un título de propiedad o de arrendamiento, sino que para ser considerado como tal debe darse la ausencia absoluta de cualquier circunstancia que justifique el uso y disfrute del bien*; Asimismo, la Corte Suprema en el Cuarto Pleno Casatorio, con ocasión de resolver el expediente Nro. 2195-2011, Ucayali, en su fundamento 54, ha señalado que *queda claro que el precario se va a presentar cuando se esté poseyendo sin título alguno, esto es, sin presencia y acreditación de ningún acto o hecho que justifique el derecho al disfrute del derecho a poseer...* **SEXTO**. La emplazada Victoria Ríos Guillen alega ser propietaria del predio en virtud de un contrato verbal celebrado aproximadamente en el año 1998 con Carmen Delia Proaño Mendez (una de las copropietarias del predio). Sin embargo, esta afirmación no se encuentra corroborada con medio probatorio alguno, pues el documento de fojas 141 a 158 es la partida registral del predio y el de fojas 159 es un recibo de luz, que no es uno que acredite dominio sobre el predio. En tal sentido, se

puede concluir que la citada demandada no tiene título que justifique estar en posesión del predio. La alegación de que no se le citó a conciliación extrajudicial debe ser desestimada por cuanto, tampoco se ha sustentado en prueba alguna este defecto del requisito de procedibilidad. La tacha que plantea contra el acta conciliación, tampoco es un medio idóneo para acreditar la alegada falta de conciliación, por cuanto las tachas, de acuerdo a lo regulado por el artículo 300° del Código Procesal Civil, operan contra medios probatorio, mas no contra requisitos de procedibilidad. **SETIMO.** En cuanto a los emplazadas Raquel Asunción Porras Livia y Eulalio Cruz Cruz, tampoco han acreditado tener título que justifique encontrarse en posesión del predio en litis, pues los documentos de fojas 83 a 108 -carta notarial dirigido a Registros Públicos, copia de una demanda de desalojo, informe de inspección ocular, recibos de pago de impuesto predial y arbitrios municipales- no constituyen medios probatorios que acrediten justificación para poseer el predio, ni mucho menos son títulos de dominio. **OCTAVO.** En cuanto a los emplazados José Luis Pariona Quispe, Pedro Leoncio Montes Romero, Gianina Felicita Sosa Defilipi y José de la Cruz Sanchez Ballena, igualmente, no han adjuntado prueba alguna que sustente justificación en la posesión que ostenta sobre el bien en litis, ya que los documentos de fojas 345 a 349 -declaración jurada de domicilio, cédula de notificación de un proceso judicial y copia de la partida registral del predio- no constituyen medios de prueba que confiera derecho a poseer el predio. **NOVENO.** Por otro lado, los emplazados alegan estar en posesión del predio por muchos años, afirmación que tampoco confiere título que justifica posesión. Si bien es cierto la posesión calificada otorga propiedad - a través de la figura de la usucapión-, también es cierto, de acuerdo al Cuarto Pleno Casatorio Civil *la mera alegación del demandado, en el sentido de haber adquirido el bien por usucapión, no basta para destruir la pretensión de desalojo y declarar la improcedencia de la demanda, corresponde 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, si corresponde o no, declarar el derecho de poseer a favor del demandante o demandado, es decir, el Juez no debe ingresar a verificar si es que la parte demandada adquirió o no el bien por usucapión, sino 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.* **DECIMO.** Para el caso que nos ocupa, de los medios probatorios admitidos al proceso, específicamente de los documentos adjuntados por los emplazados -declaraciones juradas y pago de impuesto predial- solo tienden a demostrar posesión sobre el predio, pero no se hace visible si la mencionada posesión haya sido pacífica, continua y pública. **DECIMO PRIMERO.** De lo expuesto precedentemente, luego de la valoración de los medios probatorios ofrecidos por los emplazados, a criterio de este juzgado, la parte demandante al ostentar la condición de copropietario del predio le asiste el derecho a reclamar la posesión, no habiendo enervado ese derecho las pruebas adjuntadas por la parte emplazada, no contando con declaración judicial alguna que reconozca el alegado derecho de propiedad o justificación para poseer el predio; además de acuerdo a lo regulado por el artículo 950º del Código Civil, no solo la posesión es un requisito para ser considerado propietario, sino también tiene que demostrarse haberlo realizado a título de

propietario, de manera pacífica, continua y publica; aspectos estos que no son posibles analizarlos en el presente caso, dada la naturaleza del proceso sumarísimo del desalojo; para cuyo efecto es necesario otro proceso más lato como el abreviado o de conocimiento; ya la Corte Suprema ha tenido oportunidad de pronunciarse sobre un caso similar, efectivamente, en la Casación Nro. 5656-2007, Lima, 1 de diciembre del 2008, se ha señalado que *si el demandado por desalojo por ocupante precario en esta vía procesal, señala que no tiene condición de tal, alegando haber adquirido la propiedad por prescripción adquisitiva de dominio, adjuntando medios probatorios y, el solo hecho de admitirlos desnaturalizaría el proceso sumarísimo, abriendo un debate que necesita de un proceso más amplio, salvo que como prueba se adjunte la sentencia judicial o escritura pública que contenga la declaración de propietario por prescripción efectuada por notario público.* En tal sentido no habiendo la parte demandada y poseionarios del predio acreditado tener un título que justifique la posesión que ostentan sobre el inmueble en litis se configura su condición de ocupantes precarios, por lo que le son exigibles el deber de restituir el bien en litis al demandante; por las consideraciones expuestas, Administrando Justicia a Nombre de la Nación: **FALLO** declarando **FUNDADA** la demanda de desalojo por ocupación precaria interpuesta por Eliseo Silva Zamora; en consecuencia **ORDENO** que las demandadas Onelia Rodríguez Tantachuco, Raquel Porrás Livia, Victoria Ríos Guillen y demás emplazados y ocupantes del predio, dentro del término de seis días de notificada la presente resolución, desocupen el inmueble ubicado en Jr. Virú Nro. 334, 336 y 340 del distrito del Rímac; con costas y costos del proceso.-