CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE LIMA
PRIMER JUZGADO ESPECIALIZADO EN LO CIVIL

SUMILLA: Si la demandada no demuestra tener un título posesorio en una poseedora precaria conforme al artículo 911 del Código Civil. En consecuencia la demanda de desalojo por ocupación precaria debe declararse fundada.

1° JUZGADO CIVIL
EXPEDIENTE : 16508-2015-0-1801-JR-CI-01
MATERIA : DESALOJO
ESPECIALISTA : VALDIVIEZO QUISPE YANNETH HELEN
DEMANDADO : RAMOS MALDONADO, TULA
DEMANDANTE : LC INVERSIONES INMOBILIARIA EIRL,
JUEZ : JAIME DAVID ABANTO TORRES

SENTENCIA

Resolución Número Cuatro
Lima, dieciocho de mayo
de dos mil dieciséis

I.- VISTOS:

Asunto.- LC INVERSIONES INMOBILIARIA E.I.R.L. representada por Orfelina Augusta Cuadros Crisóstomo (en adelante, la demandante) interpone demanda de **DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA** contra Tula Dalinda Ramos Maldonado (en adelante, la demandada).

Petitorio.- Interpone demanda de Desalojo por Ocupación Precaria a fin de que la demandada le restituya el inmueble sito en Av. Manco Cápac N° 749 Dpto. 19, Distrito de La Victoria, Provincia y Departamento de Lima (en adelante, el inmueble).

Hechos.- Refiere la demandante que es propietaria del inmueble.

Indica que el inmueble fue adquirido mediante minuta de compraventa de fecha 12 de Marzo de 2012, que fue celebrado con sus anteriores propietarias las señoras Esperanza Fe de Guadalupe Linares Moreno; María Linares Moreno, Bertha Clemencia Boncún León de Linares y María de los Milagros Montoya Linares representada por Segundo Gustavo Vera Fernández.

Manifiesta que la demandada ocupa el inmueble sin tener título alguno que legitime su posesión, por lo que interpone su demanda.

Fundamentación jurídica.- Invoca como fundamentos de derecho los artículos 911 y 923 del Código Civil[1].

Trámite.- Se admite a trámite la demanda interpuesta, poniéndola en conocimiento de los demandados[2].

[1] Ver escritos de demanda y subsanación pp. 58 a 67 y 88 a 89.

PODER JUDICIAL

Dr. JAIME DAVID ABANTO TORRES
JUEZ
1° Juzgado Especializado en lo Civil

PODER JUDICIAL

YANNETH HELEN VALDIVIEZO QUISPE
Especialista Legal del 1° JECL
MODULO CORPORATIVO CIVIL A-13

Contestación.- La demandada contesta la demanda señalando que no tuvo conocimiento de que dicho inmueble se encontraba en venta, para que pueda ser postora de la compraventa del inmueble que viene ocupando por más de veinticinco años, además no podía realizar pago alguno por desconocer que ese inmueble tenia propietario y que no se le invitó, ni fue citada a conciliación como requisito previo a la interposición de la demanda[3].

Audiencia Única.- Citadas las partes a la Audiencia Única, se deja constancia de la inasistencia de la demandada Tula Dalinda Ramos Maldonado, se declaró saneado el proceso, se fijó los puntos controvertidos y se calificó los medios probatorios[4].

Habiendo llegado el momento de dictar sentencia, este Juzgado pasa a expedirla.

CONSIDERANDO:

Descripción de las Controversias

PRIMERO: Los puntos controvertidos consisten en:

i) Determinar si la demandante es propietaria del inmueble.
ii) Determinar si la demandada se encuentra en posesión del inmueble.
iii) Determinar si la demandada posee el inmueble sin título o con título fenecido.
iv) Determinar si la demandada se encuentra obligada a restituir el inmueble a la demandante.

Carga de la prueba

SEGUNDO: Conforme al artículo 196 del Código Procesal Civil, *"salvo disposición legal diferente, la carga de probar corresponde a quien afirma hechos que configuran su pretensión o a quien los contradice alegando hechos nuevos".*

Valoración probatoria

TERCERO: Conforme al artículo 197 del Código acotado, *"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".*

Posesión precaria

CUARTO: Conforme al artículo 911 del Código Civil, *"**la posesión precaria es la que se ejerce sin título alguno** o cuando el que se tenía ha fenecido".*

QUINTO: De acuerdo al precedente vinculante contenido en la sentencia del Pleno Casatorio recaída en la CASACIÓN N° 2195-2011-UCAYALI, de fecha 13 de

[2] Ver auto admisorio pp. 90 a 91.
[3] Ver pp. 102-104.
[4] Ver pp. 108-109.

PODER JUDICIAL

Dr. JAIME DAVID ABANTO TORRES
JUEZ
1° Juzgado Especializado en lo Civil

PODER JUDICIAL

YANNETH HELEN QUALDIVIEZO QUISPE
Especialista Legal del 1° JECL
MODULO CORPORATIVO CIVIL A-13
CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE LIMA

agosto de 2012, publicada el 14 de agosto de 2013, la Corte Suprema estableció que:

> *" 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".*

Hechos probados

SEXTO: Del expediente se advierte que:

6.1.- El 12 de marzo de 2012 Esperanza Fe de Guadalupe Linares Moreno; María Linares Moreno; Bertha Clemencia Boncún León de Linares y María de los Milagros Montoya Linares representada por Segundo Gustavo Vera Fernández vendieron el inmueble a la demandante[5].

6.2.- La demandada fue invitada a un centro de conciliación por la demandante[6], pero no se llego a ningún acuerdo.

La demandante es propietaria del inmueble

SÉTIMO: Por minuta de compraventa de fecha 12 de marzo de 2012, Esperanza Fe de Guadalupe Linares Moreno, María Linares Moreno, Bertha Clemencia Boncún León de Linares y María de los Milagros Montoya Linares representada por Segundo Gustavo Vera Fernández vendieron el inmueble a la demandante[7].

Se otorga a favor de la demandante la escritura pública de ratificación de compraventa de acciones y derechos que otorga Doña María Linares Moreno y Doña Esperanza Fe de Guadalupe Linares Moreno con fecha 06 de setiembre de 2012[8]. Se inscribe la transferencia en el asiento C00010 de la Partida N° 07016333 del Registro de la Propiedad Inmueble de Lima[9].

De la misma manera se otorga a favor de la demandante la escritura pública de ratificación de compraventa de acciones y derechos que otorga Doña Bertha Clemencia Boncún de Linares, con fecha 06 de marzo de 2013[10]. Se inscribe la transferencia en el asiento C00011 de la Partida N° 07016333 del Registro de la Propiedad Inmueble de Lima[11].

Del mismo modo se otorga a favor de la demandante la escritura pública de ratificación de compraventa de acciones y derechos que otorga Doña María de los Milagros Montoya Linares representada por Andrés de la Fuente Díaz, con fecha

[5] Ver Minuta de compraventa pp. 21 a 22
[6] Ver copia legalizada del acta de conciliación de fecha veintidós de julio de 2014 pp. 54.
[7] Ver pp. 21-22.
[8] Ver pp. 23-30.
[9] Ver copia literal pp. 18.
[10] Ver pp. 40-48.
[11] Ver copia literal pp. 19.

PODER JUDICIAL

Dr. JAIME DAVID ABANTO TORRES
JUEZ
1° Juzgado Especializado en lo Civil
CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE LIMA

PODER JUDICIAL

YANNETH HELEN VALDIVIEZO QUISPE
Especialista Legal del 1° JECL
MODULO CORPORATIVO CIVIL A-13
CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE LIMA

113

02 de diciembre de 2013[12]. Se inscribe la transferencia en el asiento C00012 de la Partida N° 07016333 del Registro de la Propiedad Inmueble de Lima[13].

Con dichos documentos queda demostrado que la demandante es propietaria del inmueble.

La demandada se encuentra en posesión del inmueble

OCTAVO: De la contestación de la demanda se observa que la demandada afirma que viene ocupando por más de veinticinco años consecutivos el inmueble, con lo que queda acreditado que la demandada se encuentra en posesión del inmueble[14].

Argumentos de la demandada

NOVENO: La demandada señala que no tuvo conocimiento de que dicho inmueble se encontraba en venta, para que pueda ser postora de la compraventa del inmueble que viene ocupando por más de veinticinco años, además no podía realizar pago alguno por desconocer que ese inmueble tenía propietario y que no se le invitó, ni fue citada a conciliación como requisito previo a la interposición de la demanda.

Dichas alegaciones no resultan atendibles, pues por un lado, conforme al artículo 2012 del Código Civil, "Se presume, sin admitirse prueba en contrario, que toda persona tiene conocimiento del contenido de las inscripciones". Siendo así, la demandada no puede sostener que desconocía quien era el propietario del inmueble. Por otro lado, de la solicitud[15] y acta de conciliación[16] anexas a la demanda puede verse que la demandada si fue invitada a conciliar por el demandante, cumpliéndose con el requisito de procedencia del artículo 6 de la Ley de Conciliación N° 26872[17].

La demandada es una poseedora precaria sin título

DÉCIMO: Teniendo en cuenta que la demandada no ha demostrado tener título alguno que sustente la posesión del inmueble, resulta evidente que es poseedora precaria.

La demandada debe restituir el inmueble a la demandante

DÉCIMO PRIMERO: En consecuencia, la demandada se encuentra obligada a restituir la posesión del inmueble a la demandante, por lo que la pretensión demandada resulta amparable.

---

[12] Ver pp. (31 a 39).
[13] Ver copia literal pp. 20.
[14] Ver escrito de contestación (pp. 103 a 104).
[15] Ver pp. 52-53.
[16] Ver. pp. 54.
[17] Ley 26872. *"Artículo 6.- Falta de intento Conciliatorio*
Si la parte demandante, en forma previa a interponer su demanda judicial, no solicita ni concurre a la Audiencia respectiva ante un Centro de Conciliación extrajudicial para los fines señalados en el artículo precedente, el Juez competente al momento de calificar la demanda, la declarará improcedente por causa de manifiesta falta de interés para obrar."

PODER JUDICIAL

Dr. JAIME DAVID ABANTO TORRES
JUEZ
1° Juzgado Especializado en lo Civil
CORTE SUPERIOR ...

PODER JUDICIAL

YANNETH HELENA ALDIVIEZO QUISPE
Especialista Legal del 1° ...

114 cuatro catorce

DÉCIMO SEGUNDO: Los demás medios probatorios actuados y no glosados tampoco enervan las consideraciones precedentes.

Multa

DÉCIMO SÉTIMO: Conforme a la parte final del artículo 15 de la Ley de Conciliación N° 26872, *"**La inasistencia de la parte invitada a la Audiencia de Conciliación**, produce en el proceso judicial que se instaure, presunción legal relativa de verdad sobre los hechos expuestos en el Acta de Conciliación y reproducidos en la demanda. La misma presunción se aplicará a favor del invitado que asista y exponga los hechos que determinen sus pretensiones para una probable reconvención, en el supuesto que el solicitante no asista. **En tales casos, el Juez impondrá en el proceso una multa no menor de dos ni mayor de diez Unidades de Referencia Procesal a la parte que no haya asistido a la Audiencia"**.*

Advirtiéndose del acta de conciliación que la demandada no ha concurrido a la audiencia[18], esta Judicatura le impone una multa equivalente a **DOS UNIDADES DE REFERENCIA PROCESAL.**

Por estas consideraciones con criterio de conciencia y administrando Justicia a nombre del pueblo.

FALLO:

Declarando

i) **FUNDADA** la demanda y en consecuencia **ORDENO** que la demandada Tula Dalinda Ramos Maldonado restituya a la demandante LC INVERSIONES INMOBILIARIA E.I.R.L. representada por Orfelina Augusta Cuadros Crisóstomo el inmueble sito en Av. Manco Cápac N° 749 Dpto. 19, Distrito de La Victoria, Provincia y Departamento de Lima, en el plazo de seis días, bajo apercibimiento de lanzamiento, con costas[19] y costos[20].

ii) **IMPONER a la demandada** Tula Dalinda Ramos Maldonado una multa equivalente a **DOS UNIDADES DE REFERENCIA PROCESAL.**

---

[18] Ver. pp. 54.

[19] Código Procesal Civil. *"Artículo 410.- Costas.- Las costas están constituidas por las tasas judiciales, los honorarios de los órganos de auxilio judicial y los demás gastos judiciales realizados en el proceso".*

[20] Código Procesal Civil. *"Artículo 411.- Costas.- Son costos del proceso el honorario del Abogado de la parte vencedora, más un cinco por ciento destinado al Colegio de Abogados del Distrito Judicial respectivo para su Fondo Mutual y para cubrir los honorarios de los Abogados en los casos de Auxilio Judicial".*

PODER JUDICIAL
Dr. JAIME DAVID ABANTO TORRES
Juez
1° Juzgado Especializado en lo Civil
CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE LIMA

PODER JUDICIAL
YANNETH HELEN MALDIVIEZO QUISPE
Especialista Legal del 1° JECL
MODULO CORPORATIVO CIVIL A-13
CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE LIMA