



EXPEDIENTE : 02284-2016-0-0904-JR-CI-01
DEMANDANTE : JUAN YANA TICLLA y otra
DEMANDADO : ISABEL HUAMÁN GRADOS
MATERIA : DESALOJO
PROCEDENCIA : PRIMER JUZGADO CIVIL

Sumilla: En ese contexto, atendiendo a los medios de prueba consistentes en documento de compraventa de inmueble de fecha 11 de setiembre de 1961 celebrado entre Octavio Huamán y el propietario originario Javier Agreda Gamero (padre de los vendedores de los actuales demandantes), partida de nacimiento de Héctor Eugenio Livia Huamán ocurrido el 6 de setiembre de 1967 en el que se consigna el domicilio materia de litis, Declaración Jurada de Autovalúo del Impuesto al Valor del Patrimonio Predial correspondiente a los años 1977, 1984, 1985. 1988. 1990, 1991, 1999, 2012, 2013; Recibos de pago expedidos por SEDAPAL a nombre de la demandada Isabel Huamán Grados correspondientes a los años 2005, 2013 y 2016 (folios 63 a 94); nos permiten concluir que existen suficientes medios de prueba que generan convicción de que la demandada ostenta el derecho de poseer el bien.

Sentencia de Vista

RESOLUCIÓN NÚMERO CUARENTA Y DOS

Independencia, treinta y uno de enero

Del año dos mil veintidós.-

VISTOS: Recibidos los actuados de la Sala Civil Transitoria de la Corte Suprema de Justicia de la República conteniendo la Casación 993-2019-Lima Norte; interviniendo como Ponente la señorita Jueza Superior **CATACORA VILLASANTE** conforme dispone el inciso 2) del artículo 45º de la Ley Orgánica del Poder Judicial; y,

CONSIDERANDO:

ESTADO DEL PROCESO:

PRIMERO: Que, viene en apelación la sentencia emitida por resolución número 29 de fecha once de junio de dos mil dieciocho, obrante a folios 390/394, que DECLARA FUNDADA LA DEMANDA DE DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA interpuesta por JUAN YANA TICLLA y MARIA TERESA PORTILLO SALCEDO contra ISABEL HUAMAN GRADOS y el litisconsorte necesario pasivo ELMER ESTEBAN LIVIA HUAMAN. DISPONE que, la demandada Isabel Huamán Grados, el litisconsorte Elmer Esteban Livia Huamán y demás ocupantes cumplan con desocupar y restituir



a la parte demandante el inmueble sito en el Jirón Bello Horizonte 2584 distrito de San Martín de Porres (Asentamiento Humano Urbanización Perú Mz. 56 sub lote 18B sector II zona 2 zona distrito de San Martín de Porres), sin costas ni costos del proceso.

EXPRESIÓN DE AGRAVIOS:

SEGUNDO: Mediante escrito de folios 428 a 431, la demandada Isabel Huamán Grados interpone apelación contra la **sentencia**, sustentando esencialmente su impugnación en los siguientes argumentos:

- 2.1. En el presente caso, la prueba se ha producido con posterioridad a la interposición de la demanda, debiendo ser admitida y valorada en sentencia.
- 2.2. No se ha pronunciado respecto a la nulidad manifiesta alegada por su parte en su escrito de contestación de la demanda.
 - 2.2.1. El Juzgado erróneamente considera que no corresponde emitirse pronunciamiento sobre su condición de propietaria por prescripción adquisitiva de dominio, pues el IV Pleno Casatorio obliga a hacerlo, correspondiendo al Juez analizar y valorar el caudal probatorio que acredita su condición de propietaria por prescripción y declara la fundabilidad o no de la demandada, sin declararla propietaria, pero sí le corresponde pronunciarse si con las pruebas ofrecidas ha acreditado tal condición, lo que no ha sucedido, lo que también vicia de nulidad la sentencia al no haberse analizado su título posesorio.
- 2.3. Ofreció medios probatorios extemporáneos por hechos nuevos que no han sido objeto de aceptación o rechazo, sin embargo vulnerándose su derecho de defensa se ha emitido sentencia sin que se haya expedido pronunciamiento respecto a la incorporación o no de la prueba ofrecida y menos aún valorada, viciando de nulidad la sentencia.

EVALUACION DEL COLEGIADO:

TERCERO: El ocupante precario es aquel que posee un bien sin tener ningún título, en todo caso, cuando el título que se tenga o se

tenía, haya fenecido¹. Por “título” se entiende a todo aquello que sirve para designar ya sea al acto jurídico que da nacimiento al derecho, a la causa de él, o al documento que constata o sirve de prueba de la existencia del derecho², de allí que “título” es todo derecho por el cual un sujeto ejercita atributos sobre determinado bien jurídico.

Nuestro ordenamiento legal ha establecido que, entre los sujetos activos y pasivos de la relación jurídico-procesal de un proceso de esta naturaleza, se encuentran el propietario y el “ocupante precario”³.

CUARTO: La Corte Suprema de Justicia de la República ha dejado sentado que la situación jurídica del precario supone la **ausencia absoluta de cualquier circunstancia** que justifique el uso y disfrute del bien por parte del ocupante, cuyo “título” *“...no tiene por qué constar necesariamente en documento de fecha cierta o en instrumento público”*⁴.

Esta posición ha sido reafirmada por la Corte Suprema de Justicia de la República en el IV Pleno Casatorio Civil, al establecer que *“...la figura del precario se va presentar cuando se esté poseyendo sin título alguno, esto es, sin la presencia y acreditación de ningún acto o hecho que justifique el derecho al disfrute del derecho de poseer...”*; considerando 54 de la Cas. No. 2195-2011-UCAYALI); entendiéndose que la disposición contenida en el artículo 911 del Código Civil debe ser entendido bajo una “amplitud de criterio”⁵.

QUINTO: Revisados los actuados, se tiene el testimonio de compra venta (folios 8/12) del cual se advierte que los demandantes adquirieron el inmueble ubicado en el Asentamiento Humano Urbanización Perú Mz- 56 sub lote 18B sector II Zona 2° Zona, distrito de San Martín de Porres, provincia y departamento de Lima de 51.36 m², siendo sus transferentes Juan Alberto Agreda

¹ Código Civil.- Artículo 911.- Posesión precaria.- La posesión precaria es la que se ejerce sin título alguno o cuando el que se tenía ha fenecido.-

² LAMA MORE, Héctor: ¿Es Precario quién posee un bien con título manifiestamente nulo?; en Revista de Diálogo con la Jurisprudencia, JUL. 01., Edit. Gaceta Jurídica, pág. 83. En el mismo sentido, el mismo autor, en “La posesión y la Posesión Precaria”; Edit. Grijley EIRL, Enero 2007; pág. 136.-

³ Código Procesal Civil.- Artículo 586.- 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.

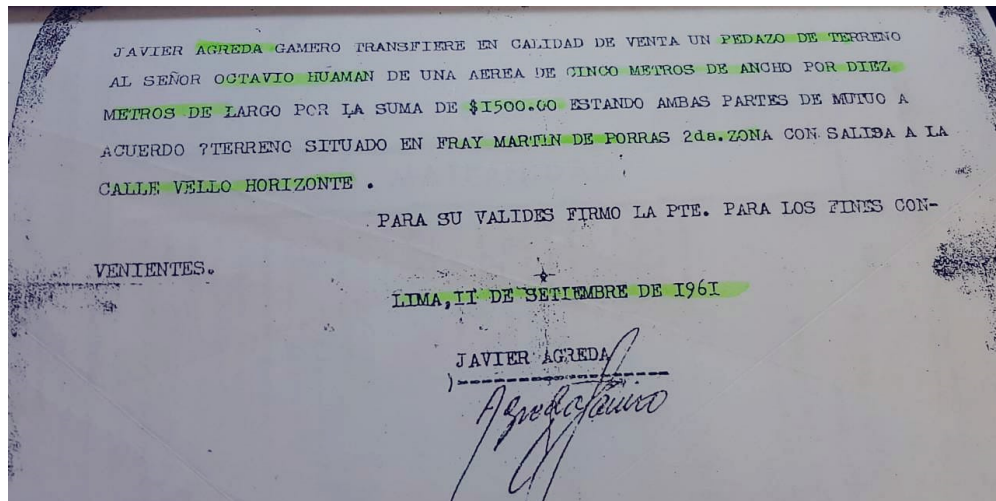
Pueden ser demandados: el arrendatario, el sub-arrendatario, el precario o cualquier otra persona a quien le es exigible la restitución.-

⁴ CASACION N° 799-2000, del 18.10.2000, tomado de <http://www.ettorresvasquez.com.pe>, el 23.MAY.13.-

⁵ “La precariedad en el uso de inmueble no se determina únicamente por la carencia de un título de propiedad o de arrendamiento, debe entenderse como tal la ausencia absoluta de cualquier circunstancia que permita advertir la legitimidad de la posesión que ostenta el ocupante; en esa amplitud de criterio debe interpretarse la norma contenida en el art. 911 del CC”.- CASACION N° 1818-97, tomado de <http://www.ettorresvasquez.com.pe>, el 23.MAY.13.-

Huamán y Edith Agreda Huamán. Aquel acto fue inscrito en la Partida Registral N° P01367102 (ver copia literal, folios 13/14, acreditando su calidad de propietario del citado inmueble, toda vez que dicho título mantiene su validez al no haberse demostrado que haya sido declarado nulo.

SEXTO: La demandada Isabel Huamán Grados manifiesta ser propietaria del inmueble ubicado en el Jr. Bello Horizonte N° 2584, manzana 56 sub lote 18B Sector II zona 2, distrito de San Martín de Porres, debido a que su padre Octavio Huamán lo adquirió de su propietario Javier Agreda Gamero por documento de compra venta de fecha 11 de setiembre de 1961.



Si bien es cierto, dicho documento (folios 63), es una copia simple de un recibo en el que se consigna que Javier Agreda Gamero transfiere en venta un pedazo de terreno al señor Octavio Huamán de 5 metros de ancho por 10 metros de largo, terreno ubicado en Fray Martín de Porras, 2da Etapa, con salida a Calle Bello Horizonte; debe tenerse en cuenta, conforme lo establece el artículo único de la Ley 14753, publicada el 24 de diciembre de 1963, “el Distrito Fray Martín de Porres de la provincia de Lima, en el Departamento del mismo nombre, se denominará en adelante distrito de San Martín de Porres”, lo que acredita la que la ubicación del bien sub litis resulta ser el mismo que el reclamado, aun cuando se difiere en el área total, lo que puede deberse a la antigüedad del documento y a la falta de formalización del mismo en dicha época. Aunado a ello, se tiene que el referido documento de folios 63 no ha sido materia de cuestionamiento formal por parte de la accionante.



SÉTIMO: Respecto al medio probatorio extemporáneo ofrecido por Isabel Huamán Grados, mediante escrito de folios 418, dicho escrito fue proveído con posterioridad a la emisión de la sentencia de primera instancia de fecha 11 de junio del 2018, declarándose improcedente mediante resolución número treinta, sin que haya sido impugnada por la parte demandada a pesar de encontrarse debidamente notificada, como es de verse del cargo de notificación electrónica de folios 422. Sin embargo, y a efectos de emitir un pronunciamiento fundado en derecho, tanto más si se trata del cargo de una demanda de prescripción adquisitiva de dominio que interpone contra los aquí demandantes, este Colegiado considera que tales medios probatorios deben ser considerados a efectos de verificar si la demandada contaría con documentos que justifiquen su posesión en el bien sub litis.

OCTAVO: En ese contexto, atendiendo a los medios de prueba consistentes en documento de compraventa de inmueble de fecha 11 de setiembre de 1961 celebrado entre Octavio Huamán y el propietario originario Javier Agreda Gamero (padre de los vendedores de los actuales demandantes), partida de nacimiento de Héctor Eugenio Livia Huamán ocurrido el 6 de setiembre de 1967 en el que se consigna el domicilio materia de litis, Declaración Jurada de Autovalúo del Impuesto al Valor del Patrimonio Predial correspondiente a los años 1977, 1984, 1985. 1988. 1990, 1991, 1999, 2012, 2013; Recibos de pago expedidos por SEDAPAL a nombre de la demandada Isabel Huamán Grados correspondientes a los años 2005, 2013 y 2016 (folios 63 a 94); nos permiten concluir que existen suficientes medios de prueba que generan convicción de que la demandada ostenta el derecho de poseer el bien

NOVENO: A la luz del Cuarto Pleno Casatorio Civil, en cuanto establece que el Juez 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; se concluye que la demandada ostenta de título que autoriza su posesión sobre el bien sub litis, por lo que no tiene la condición de poseedora precaria, resultando infundada la demanda, debiendo revocarse en el sentido.

DÉCIMO: Por otro lado, y aun cuando en el expediente 5013-2016-ci, se han emitido sentencias con posterioridad a la Casación del presente proceso, debe tenerse en cuenta que dichas sentencias (folios 527 a 534 y 535 a 545), han declarado fundada la demanda incoada por Isabel Huamán Grados, declarando que ha adquirido por prescripción adquisitiva de dominio el inmueble denominado Sub Lote 18B del Jirón Bello Horizonte N° 2584 Asentamiento Humano Urbanización Perú Mz. 56, Sector II, Zona 2°, distrito de San Martín de Porres, con un área de 51.36 m², inscrito en un terreno de mayor extensión a nombre de los demandados María Teresa Portillo Salcedo y Juan Yana Ticlla en la Partida Electrónica N° po1367102 del Registro de Predios de la Sunarp; advirtiéndose que han adquirido la calidad de cosa juzgada (folios 545); situación que da mayor fuerza a la conclusión arribada en la presente resolución.

Por tales consideraciones, los integrantes de la Segunda Sala Civil Permanente, de la Corte Superior de Justicia de Lima Norte, **RESOLVIERON:**

1. **REVOCAR** la sentencia emitida por resolución número 29 de fecha once de junio de dos mil dieciocho, obrante a folios 390/394, que **DECLARA FUNDADA LA DEMANDA DE DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA** interpuesta por **JUAN YANA TICLLA y MARIA TERESA PORTILLO SALCEDO** contra **ISABEL HUAMAN GRADOS** y el litisconsorte necesario pasivo **ELMER ESTEBAN LIVIA HUAMAN. DISPONE** que, la demandada Isabel Huamán Grados, el litisconsorte Elmer Esteban Livia Huamán y demás ocupantes cumplan con desocupar y restituir a la parte demandante el inmueble sito en el Jirón Bello Horizonte 2584 distrito de San Martín de Porres (Asentamiento Humano Urbanización Perú Mz. 56 sub lote 18B sector II zona 2 zona distrito de San Martín de Porres), sin costas ni costos del proceso.



2. **DECLARAR INFUNDADA LA DEMANDA DE DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA** interpuesta por **JUAN YANA TICLLA** y **MARIA TERESA PORTILLO SALCEDO** contra **ISABEL HUAMAN GRADOS** y el litisconsorte necesario pasivo **ELMER ESTEBAN LIVIA HUAMAN**

3. **DISPUSIERON**, se *notifique* a las partes y se devuelva al Juzgado de origen.

S.S.

Torres López

Catacora Villasante

Bajonero Manrique