



El CUARTO PLENO CASATORIO CIVIL determinó como primera regla vinculante que: "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". Al respecto, cabe destacar que con esta regla se define al ocupante precario, siendo conforme con lo establecido en el artículo 911 del Código Civil, puesto que igualmente hace referencia a la posesión de hecho o material del bien ajeno, sin título o cuando teniendo título el mismo ha fenecido. Así, debe tomarse en cuenta que la figura del precario se va a 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 a poseer; y, como segundo supuesto, cuando el título de posesión que ostentaba el demandado haya fenecido, sin precisar los motivos de tal fenecimiento, por lo que resulta lógico concebir que dicha extinción se puede deber a diversas causas, tanto intrínsecas o extrínsecas al mismo acto o hecho, ajenas o no a la voluntad de las partes involucradas. Así las cosas, este Colegiado decide confirmar la sentencia apelada que declaró fundada la demanda, ya que, los agravios y fundamentos de los apelantes relacionados con su pedido revocatorio, radican en que la denunciada civil ostentaría mejor derecho de propiedad, sin embargo, ello no es materia de discusión en este proceso sumarísimo de desalojo.

Resolución **TREINTA Y UNO**

Trujillo, veinte de octubre

Del año dos mil veintidós. –

-SENTENCIA DE VISTA-

En el proceso de desalojo por ocupación precaria, interpuesto por la Iglesia Evangélica Presbiteriana del Perú contra Gerardo Elisbert Castro Liñán y otros; **la Primera Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de la Libertad**, integrada por los Jueces Superiores: **Mariano Benjamin Salazar Lizárraga** (Presidente y Juez Superior Titular); **Carlos Natividad Cruz Lezcano** (Juez Superior Titular) y **Juan Virgilio Chunga Bernal** (Ponente y Juez Superior Titular); con intervención de **Nelly Key Munayco Castillo** (Secretaria de Sala); en audiencia pública de vista de la causa, previa deliberación y votación, emiten la siguiente decisión:



I. ASUNTO:

Apelación¹ interpuesta por Juan José Estrada Díaz en calidad de abogado del Gerardo Elisbert Castro Liñán, Rosa Ysabel Reyes Agustín y César Augusto Guzmán Agustín; contra la Sentencia inserta en la Resolución Judicial número VEINTISIETE, de fecha veinticinco de mayo del año dos mil veintidós, obrante de fojas seiscientos cincuenta y siete a seiscientos sesenta y tres, que resolvió: “Declarando FUNDADA la demanda sobre DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA, obrante a folios treinta y dos a cuarenta y dos de los autos, interpuesta por la IGLESIA EVANGELICA PRESBITERIANA DEL PERÚ, contra GERARDO ELISBERT CASTRO LIÑÁN, ROSA YSABEL REYES AGUSTIN CESAR AGUSTO GUZMAN AGUSTIN y la denunciada civil ASOCIACION RELIGIOSA IGLESIA EVANGELICA PRESBITERIANA Y REFORMADA EN EL PERÚ (IEPRP); en consecuencia: ORDENO que don GERARDO ELISBERT CASTRO LIÑÁN, doña ROSA YSABEL REYES AGUSTIN CESAR, don AGUSTO GUZMAN AGUSTIN y la denunciada civil ASOCIACION RELIGIOSA IGLESIA EVANGELICA PRESBITERIANA Y REFORMADA EN EL PERÚ (IEPRP), cumplan con desocupar y entregar al demandante, el inmueble ubicado en Av. Víctor Larco N° 1270 – 1276, Urbanización Santa Edelmira, Distrito de Víctor Larco Herrera, Provincia de Trujillo, Departamento La Libertad; inscrita en la Partida Electrónica 03077907 del Registro de Predios de Trujillo, EN EL PLAZO DE SEIS DÍAS de notificadas con la presente resolución, BAJO APERCIBIMIENTO de lanzamiento de la demandada y litisconsorte pasiva, así como, de todos los que ocupen el inmueble. (...).”

II. ANTECEDENTES PROCESALES:

- 2.1. La Iglesia Evangélica Presbiteriana del Perú interpuso demanda² de desalojo contra Gerardo Elisbert Castro Liñán, Rosal Ysabel Reyes Agustín y César Augusto Guzmán Agustín; respecto del bien inmueble ubicado en Avenida Víctor Larco Herrera, Provincia de Trujillo, Departamento de La Libertad, inscrito en la partida registral N° 03077907 del Registro de la Propiedad Inmueble de Trujillo.

¹ Folios 671-680.

² Folios 32-42.



- 2.2. Por el auto contenido en la resolución judicial N° 01 del 16 de agosto del 2016³ se admitió a trámite la demanda.
- 2.3. Gerardo Elisbert Castro Liñán, Rosa Ysabel Reyes Agustín y César Augusto Guzmán Agustín; presentaron escrito⁴ deduciendo nulidad de la resolución N° 01, formulando excepciones de falta de legitimidad para obrar activa y pasiva, contestando la demanda solicitando que se declare infundada la demanda y denunciando civilmente a la Asociación Religiosa Iglesia Evangélica Presbiteriana y Reformada en el Perú (IEPRP).
- 2.4. Mediante el auto contenido en la resolución judicial N° 02 del 06 de enero del 2017⁵ se tuvo por contestada la demanda.
- 2.5. A través del escrito⁶ del 10 de abril del 2017, la Iglesia Evangélica Presbiteriana del Perú ofreció medios probatorios sobre hechos nuevos; luego, por escrito⁷ del 10 de julio del 2017, el abogado de los codemandados (Gerardo Elisbert Castro Liñán, Rosa Ysabel Reyes Agustín y César Augusto Guzmán Agustín), entre otros aspectos, ofreció medio probatorio extemporáneo; y, mediante escrito⁸ del 14 de setiembre del 2017, la Iglesia Evangélica Presbiteriana del Perú ofreció nuevamente medios probatorios.
- 2.6. A través del auto contenido en la resolución judicial N° 07 del 08 de enero del 2018⁹, se admitió a trámite la denuncia civil y se integró a la relación jurídica procesal a la Asociación Religiosa Iglesia Evangélica Presbiteriana y Reformada en el Perú (IEPRP), y, se tuvo por ofrecidos los medios probatorios extemporáneos.

³ Folios 43.

⁴ Folios 74-93.

⁵ Folios 94.

⁶ Folios 234-266.

⁷ Folios 380-383.

⁸ Folios 399-410.

⁹ Folios 414-415.



- 2.7. Por el auto contenido en la resolución judicial N° 10 del 31 de octubre del 2018¹⁰ se declaró rebelde a la denunciada civil Asociación Religiosa Iglesia Evangélica Presbiteriana y Reformada en el Perú (IEPRP) y se señaló fecha para la realización de audiencia única, diligencia ésta que ha sido llevada a cabo el 26 de marzo del 2019, según consta en acta¹¹.
- 2.8. Mediante el auto contenido en la resolución judicial N° 14 del 10 de julio de 2019¹², se declaró improcedente el pedido de nulidad de la resolución N° 01, se declararon infundadas las excepciones propuestas y se declaró la existencia de una relación jurídica procesal válida; y, en la continuación de audiencia única del 25 de setiembre del 2019, se fijaron puntos controvertidos, se admitieron y actuaron pruebas, se dispuso como medio probatorio de oficio la inspección judicial y se comunicó que el expediente está expedito para emitir sentencia.
- 2.9. A través del decreto contenido en la resolución judicial N° 23 del 06 de enero del 2021¹³, se convocó nuevamente a audiencia única, la misma que se llevó a cabo el 26 de abril del 2021, donde se decidió reprogramar la misma para llevarse a cabo inspección judicial, según consta en acta¹⁴; así, el 22 de junio del 2021 se llevó a cabo la audiencia única con inspección judicial, donde se tuvo por frustrada la diligencia y se dispuso que se reprogramará en caso la demandante lo requiera para otra fecha, según consta en acta¹⁵.

¹⁰ Folios 442.

¹¹ Folios 457-458.

¹² Folios 483-494.

¹³ Folios 532-533.

¹⁴ Folios 540-541.

¹⁵ Folios 549-550.



2.10. Finalmente, por la sentencia contenida en la resolución judicial N° 27 del 25 de mayo del 2022¹⁶, se declaró fundada la demanda y se ordenó a los codemandados y la denunciada civil que desocupen y entreguen al demandante el inmueble.

III. PRETENSIÓN, AGRAVIOS Y FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN CONTRA LA SENTENCIA:

Juan José Estrada Díaz en calidad de abogado del Gerardo Elisbert Castro Liñán, Rosa Ysabel Reyes Agustín y César Augusto Guzmán Agustín; pretende la nulidad o revocatoria de la sentencia apelada y se declare improcedente la demanda, invocando como agravios y fundamentos los que se resumen a continuación: **(1)** Se fijó fecha para la siguiente audiencia de inspección judicial, sin embargo, no se citó formalmente a la Iglesia Evangélica Presbiteriana y Reformada en el Perú, pues hasta el 22 de junio del 2022, no existía constancia alguna de haberse notificado a la totalidad de los codemandados; siendo que, el juez de primera instancia luego consignó que la parte demandada y abogado no estuvo presente. **(2)** En la audiencia de inspección judicial se señaló que la misma se frustró y que en todo caso se reprogramará si la demandante lo requiere para otra fecha, empero, sin prescindir de dicha prueba de oficio (inspección judicial), el juez de primera instancia procedió a dictar la sentencia ahora recurrida. **(3)** El juzgado debió tener clara la extensión y perímetros del inmueble, así como la ubicación y disposición de las construcciones del mismo por dentro, lo que no se ha actuado ni efectuado; además, existe posesión legítima por parte de sus patrocinados y la denunciada civil, pues ostentan la misma por cuenta y encargo de la IEPRP, tal como consta en autos, del acuerdo de constituir la Asociación Religiosa denominada Iglesia Evangélica Presbiteriana y Reformada en el Perú. **(4)** El bien inmueble perteneció a la EPP, pero por el acuerdo de disolución de la misma conjuntamente con la INP y con la

¹⁶ Folios 657-663.



constitución de la EIPRP, todos los bienes pasaron a ésta última (denunciada civilmente en autos); en tal sentido, resulta errado que hayan asumido de forma precaria la posesión del bien inmueble, y es deber del juez analizar si concurren los elementos de la precariedad desarrollados en el Cuarto Pleno Casatorio Civil. Y, **(5)** No se ha tenido en cuenta la condición jurídica de la Iglesia Evangélica Presbiteriana y Reformada en el Perú de ser titular sobre el dominio del inmueble sub litis y tampoco se ha llevado a la inspección judicial ordenada de oficio a efectos de determinar la verdadera situación de hecho y de derecho de la fábrica del inmueble; por lo que, se incurre en error de derecho al concluir que sus patrocinados son ocupantes precarios y la actora sólo ha adquirido la propiedad del dominio directo.

IV. ESTABLECIMIENTO DE LA CONTROVERSIA DEL CASO:

Este Tribunal absolverá el grado respetando el principio *tantum appellatum quantum devolutum*, que garantiza que el órgano jurisdiccional, al absolver la impugnación, solo debe pronunciarse sobre aquellas pretensiones o agravios invocados por el impugnante en el recurso de apelación¹⁷; sin embargo, este principio encuentra una excepción¹⁸ en las genéricas facultades¹⁹ nulificantes del Tribunal²⁰, pero sólo cuando esté en controversia o en disputa la aplicación de normas de orden público o que tengan relación con la protección de derechos fundamentales y respecto de las cuales se aprecien afectaciones que revistan una especial gravedad y flagrancia²¹. En ese talante, la

¹⁷ STC N° 05901 - 2008 - PA/TC.

¹⁸ Esta excepción se fundamenta en la potestad nulificante del juez y es recogida en la parte final del artículo 176° del Código Procesal Civil que prescribe: "Los Jueces sólo declararán de oficio las nulidades insubsanables, mediante resolución motivada, reponiendo el proceso al estado que corresponda".

¹⁹ Esta potestad es entendida como aquella "facultad conferida a los jueces en forma excepcional para declarar la nulidad aun cuando no haya sido invocada, si se tiene en consideración que el acto viciado puede alterar sustancialmente los fines del proceso o ha alterado la decisión recaída en él (STC N° 6348-2008-PA/TC)".

²⁰ La doctrina uniformemente está de acuerdo que la nulidad procesal declarada de oficio presupone que el acto procesal viciado no sea posible de convalidación y que su procedencia solo se justifica en la protección de las garantías constitucionales del proceso, siendo una de las más importantes el respeto al debido proceso y la tutela jurisdiccional efectiva (STC N° 6348-2008-PA/TC)

²¹ STC 3151 - 2006 - AA/TC.



controversia en esta instancia radica en determinar si es que corresponde revocar la sentencia apelada y declarar fundada la demanda, de acuerdo a los agravios y fundamentos de la apelación.

V. RESOLUCIÓN DEL CASO:

Sobre el desalojo por ocupación precaria.

- 5.1. El artículo 911 del Código Civil establece: “La posesión precaria es la que se ejerce sin título alguno o cuando el que se tenía ha fenecido”; en concordancia con ello, los artículos 585 y 586 del Código Procesal Civil, referidos al desalojo, señalan lo siguiente: “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 3) del artículo 85 de este Código”; y, “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 subarrendatario, el precario o cualquier otra persona a quien le es exigible la restitución”.
- 5.2. Aunado a ello, es menester referirnos al Cuarto Pleno Casatorio Civil que desarrolla dicho tema. Respecto al panorama sobre el desalojo por ocupación precaria antes del Pleno, existían distintas posturas al respecto, puesto que la configuración del precario era discutida tanto a nivel jurisprudencial como en doctrina, pero además existían cuestionables decisiones judiciales que cercenaban indebidamente el alcance del desalojo como instrumento de tutela urgente. Es por ello que, el Cuarto Pleno Casatorio, con el propósito de uniformizar criterios y de generar predictibilidad en el sistema,



elaboró determinadas reglas que constituyen precedente vinculante, sobre las cuales precisaremos las siguientes ideas:

5.2.1. Como primera regla, tenemos que: “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”. Al respecto, cabe destacar que con esta regla se define al ocupante precario, siendo conforme con lo establecido en el artículo 911 del Código Civil, puesto que igualmente hace referencia a la posesión de hecho o material del bien ajeno, sin título o cuando teniendo título el mismo ha fenecido. Así, debe tomarse en cuenta que la figura del precario se va a 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 a poseer; y, como segundo supuesto, cuando el título de posesión que ostentaba el demandado haya fenecido, sin precisar los motivos de tal fenecimiento, por lo que resulta lógico concebir que dicha extinción se puede deber a diversas causas, tanto intrínsecas o extrínsecas al mismo acto o hecho, ajenas o no a la voluntad de las partes involucradas.

5.2.2. Como segunda regla, se ha señalado: “Cuando se hace alusión a la carencia de título o al fenecimiento del mismo, no se está refiriendo al documento que haga alusión exclusiva al título de propiedad, sino a cualquier acto jurídico que le autorice a la parte demandada a ejercer la posesión del bien, puesto que el derecho en disputa no será la propiedad sino el derecho a poseer”; sobre ello, el mencionado Pleno Casatorio en su desarrollo precisa que con título nos referimos a cualquier acto jurídico o circunstancia que hayan expuesto, tanto la parte demandante como la demandada, en el contenido de los fundamentos fácticos tanto de la pretensión como de su contradicción, y que le autorice a ejercer el pleno disfrute del derecho a la posesión; hechos o actos



cuya probanza pueden realizarla, a través de cualquiera de los medios probatorios que nuestro ordenamiento procesal admite, entendiéndose que el derecho en disputa no será la propiedad sino el derecho a poseer.

5.2.3. Como tercera regla, se precisa que: “Interpretar el artículo 585 del Código Procesal Civil, en el sentido que por “restitución” del bien se debe entender como entrega de la posesión que protege el artículo 911 del Código Civil, para garantizar al sujeto a quien corresponde dicho derecho a ejercer el pleno disfrute del mismo, independientemente si es que es propietario o no”; al respecto, en los fundamentos expuestos se ha establecido que se debe entender a la restitución como la entrega de la posesión que se protege, independientemente de si el derecho de propiedad se encuentra previamente declarado o no, puesto que en este proceso no se puede discutir, por su sumariedad, sobre dicho extremo, sino tan solo si es que se tiene derecho a la restitución del bien; por tanto, dicha pretensión restitutoria de la posesión debe ser tramitada bajo las reglas del procedimiento sumarísimo, interpretándose así que tal indicación implica que este específico conflicto de intereses no contiene una naturaleza compleja, dado que para la protección del derecho en análisis la controversia debe circunscribirse a la alegación y probanza del derecho al disfrute de la posesión inmediata, independientemente de la determinación de la propiedad o de la validez o vigencia del título con el cual se defiende el disfrute de dicho derecho, lo cual será materia de análisis y decisión en los otros procesos pertinentes.

5.2.4. Como cuarta regla, tenemos: “Establecer, conforme al artículo 586 del Código Procesal Civil, que el sujeto que goza de legitimación para obrar activa no solo puede ser el propietario, sino también, el administrador y todo aquel que se considere tener derecho a la restitución de un predio. Por otra parte, en lo que atañe a la legitimación para obrar pasiva se debe comprender dentro de esa situación a todo aquel que ocupa el bien sin acreditar su derecho a



permanecer en el disfrute de la posesión, porque nunca lo tuvo o el que tenía feneció”; así, se debe precisar que el desalojo por ocupación precaria no exige de modo alguno que deba ser incoado únicamente por quien ostenta la propiedad del bien, dado que además de este, se encuentran legitimados los otros sujetos mencionados, quienes resultan tener calidad para solicitar la entrega en posesión del inmueble, con lo cual cobra fuerza lo dicho respecto al artículo 585 del Código Procesal Civil, sobre el término “restitución”. Y, en esa misma línea, la legitimación para obrar pasiva deberá entenderse de conformidad con el artículo 911 del Código Civil.

5.2.5. Sobre la quinta regla del Cuarto Pleno Casatorio, cabe señalar que esta contiene una enunciación de ciertas situaciones comunes de precariedad, formula casos que han sido conocidos por la judicatura y da pautas para su solución, sin establecer una lista taxativa de los supuestos de precariedad; siendo necesario precisar que dichos supuestos descritos fueron desarrollados porque eran los más frecuentes en la jurisprudencia peruana.

5.2.6. Como sexta regla, se ha precisado que: “En todos los casos descritos, el Juez del proceso no podrá expedir una sentencia inhibitoria, sino que deberá de pronunciarse sobre el fondo de la materia controvertida, en el sentido que corresponda, conforme a los hechos y la valoración de las pruebas aportadas”; cabe destacar que dicha regla se encuentra relacionada con la situación existente antes del Cuarto Pleno Casatorio, siendo que debido a la incidencia de declaraciones de improcedencia de las demandas de desalojo, resultaba necesario que los magistrados, en respeto a la tutela jurisdiccional efectiva, eviten emitir sentencias inhibitorias y procuren resolver sobre el fondo, pronunciándose sobre la fundabilidad o no de la pretensión planteada. Así, la finalidad del pleno es clara y está orientado a brindar una



protección eficaz al derecho a la posesión y a que los jueces, en todos los casos, se pronuncien sobre ello, que es lo que realmente debe ocurrir en el proceso de desalojo.

5.2.7. Finalmente, como séptima regla, se ha señalado lo siguiente: “En lo que concierne a lo dispuesto por el artículo 601 del Código Procesal Civil, cuando ya ha prescrito el plazo para interponer la pretensión interdictal, el accionante no podrá optar por recurrir al desalojo para lograr la recuperación de su bien”; al respecto, si bien no se advierte mayor desarrollo en el pleno, su contenido es claro, debiendo entenderse que no podrá recurrirse al desalojo una vez que ya ha prescrito el plazo para interponer la pretensión interdictal.

5.3. Siendo así, cabe concluir que la Corte Suprema ha acogido un concepto amplio respecto al ocupante precario, no limitándose únicamente al caso que el propietario cede la posesión de un inmueble para que otro la use y se la devuelva cuando lo reclame, sino también cuando existe una situación de tolerancia de la posesión de hecho sin título que la ampare, o cuando sobreviene un cambio de la causa, por cesar la vigencia de un acto jurídico o variar los efectos de los actos o hechos antes existentes, situaciones que justificaban al demandado al ejercicio del disfrute del derecho a poseer. Por tanto, se presentará esta figura en cualquier situación en la que falte un título (acto o hecho), o este haya fenecido, en la cual deberá fundarse o justificarse la condición de precario con el bien, situación que se imputa al demandado y que habilita al reclamante pedir y obtener el disfrute del derecho a poseer; por ello, 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, según las pruebas presentadas en el desalojo, no genere ningún efecto de protección para quien ostente la posesión inmediata, frente al reclamante.



Respuesta a los agravios y fundamentos del recurso de apelación.

- 5.4. El primer argumento impugnatorio de los apelantes es nulificante, pues advierten lo siguiente: "(...) mediante Resolución de Audiencia única de fecha 26.04.21, se fijó fecha para la siguiente audiencia de inspección judicial, para lo cual se citó a las partes, entre ellas, a la codemandada Iglesia Evangélica Presbiteriana y Reformada en el Perú (IEPRP); esto es, para el 22.06.21.; y como ya había ocurrido con anterioridad, nuestra parte esperó hasta el mismo día de dicha audiencia, que la citada asociación religiosa, titular del derecho de propiedad, sobre el inmueble sublitis, fuera notificada formalmente, para tomar conocimiento los demandados y sus abogados, que dicha audiencia se llevaría a cabo; (...) Sin embargo, el prueba de la veracidad de nuestra parte y como consta del cargo que se adjunta, hasta ese día 22.06.22., NO EXISTÍA CONSTANCIA ALGUNA DE HABERSE NOTIFICADO A LA TOTALIDAD DE LOS CODEMANDADOS. (...) En consecuencia, la llamada diligencia de INSPECCIÓN JUDICIAL, nunca debió llevarse a cabo (...)".
- 5.5. Dicho argumento se **desestima** porque la iglesia demandante y los codemandados fueron notificados con el acta de audiencia única del 26 de abril del 2021 el día 03 de mayo del 2021, conforme se aprecia del cargo de entrega de cédulas de notificación electrónica²²; y la denunciada civil Asociación Religiosa Iglesia Evangélica Presbiteriana y Reformada en el Perú fue notificada con la citada acta el día 07 de mayo del 2021, conforme se aprecia de la cédula de notificación física N° 48289-2021-JR-CI²³. Por ende, no ha existido indefensión alguna, pues se notificó la programación de audiencia única de inspección judicial con antelación a la misma, ya que ésta fue llevada a cabo el 22 de junio del 2021²⁴; y bajo esa lógica, queda también **desestimado** el argumento en el cual se desarrolla que: "(...) conforme consta del Acta de la citada audiencia (...) en la cual el Ad quo, sin tener en cuenta que aún no existían los cargos de devolución de las notificaciones (...) Lo grave de llevar a cabo ese acto procesal es que se consigné (...) PARTE DEMANDADA Y ABOGADO No estuvo presente (...)".

²² Folios 543.

²³ Folios 547.

²⁴ Folios 549-550.



5.6. El segundo argumento impugnatorio de los apelantes también es nulificante, pues refieren que: “(...) El A quo, sin existir resolución alguna que prescinda de la prueba de inspección judicial (...) procede a dictar la sentencia ahora recurrida, incurriendo en evidente causa de nulidad de la misma (...) el Superior Jerárquico deberá pronunciarse declarando la nulidad de oficio, teniendo en cuenta el carácter formal de una prueba de oficio, no prescindida ni dejada sin efecto por el Juzgado (...) el A quo, sin prescindir formalmente y con arreglo al debido proceso (...) se limita solo a asistir a la facha del inmueble [sic] (...) Este hecho es relevante, pues debe tenerse en consideración que, como se advierte de la copia literal de dominio del inmueble materia de Litis que la declaración de fábrica inscrita en la partida electrónica N° 03077907 (...) presentada por el demandante, no coincide con los ambientes que existen en dicho bien (...) de modo que no basta con anexar copia certificada de la declaración de fábrica, sino que esta responda a la realidad de los hechos (...) Ello es indispensable pues, EL JUZGADO DEBERÁ TENER CLARA LA EXTENSIÓN Y PERÍMETROS DEL INMUEBLE, ASÍ COMO LA UBICACIÓN Y DISPOSICIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES DEL INMUEBLE, POR DENTRO, LO QUE NO SE HA ACTUADO NI EFECTUADO, POR CAUSAS NO IMPUTABLES A MI PARTE (...)”. Dicho argumento se **desestima** por las siguientes razones:

5.6.1. En Audiencia Única del 25 de setiembre del 2019²⁵, el juez de primera instancia dispuso como medio probatorio de oficio [sic] que se lleve a cabo la inspección judicial en el inmueble sub litis, con la siguiente finalidad: “(...) determinar tanto la ubicación y así como el área del bien inmueble sublitis y determinar también si los demandados y denunciada civil ya mencionados vienen ocupando dicho bien solamente dichas personas u otras personas y a quienes se deberían comprender en el presente proceso de ser el caso.”, esto es, con la finalidad de coadyuvar a responder al segundo punto controvertido referido a determinar si es que los codemandados y la denunciada civil: “tienen la condición de ocupantes precarios respecto del bien inmueble sublitis (...)”.

²⁵ Folios 498-500.



5.6.2. Luego, en Audiencia Única del 22 de junio del 2021²⁶, el juez de primera instancia se constituyó al inmueble materia de litis y dejó constancia que: "(...) estamos tocando la puerta y ninguna persona la abre, por lo cual se va tener por FRUSTRADA la presente diligencia (...) se ha tocado tanto al puerta como portón, así como el timbre respectivo y no sale ninguna persona, en todo caso se reprogramará en caso la parte demandante lo requiera para otra fecha (...)."; y finalmente, sin prescindir de la prueba de oficio consistente en inspección judicial, el juez de primera instancia procedió a emitir la sentencia apelada²⁷.

5.6.3. A primera vista, lo advertido anteriormente significaría que nos encontramos ante un vicio que generaría la nulidad de la sentencia apelada, sin embargo, debe tenerse en cuenta que la nulidad es última ratio, pues existe el principio de máxima conservación de actos procesales y no hay nulidad por nulidad. Entonces, nótese que la inspección judicial se dispuso para determinar la ubicación y área del inmueble materia de litis, sin embargo, en esta instancia no se está discutiendo tal aspecto que consta en la partida registral del mismo; así como, se dispuso también para determinar si es que los codemandados y la denunciada civil se encuentran ocupando el inmueble materia de litis, sin embargo, ello tampoco está en discusión, pues los codemandados admiten estar en posesión del mismo desde su contestación de demanda²⁸ e incluso en su apelación -pero de acuerdo a su teoría del caso la posesión tendría justificación-, y la denunciada civil es una persona jurídica.

5.6.4. Por otro lado, si bien el juez de primera instancia no prescindió de la prueba de oficio consistente en inspección judicial antes de emitir sentencia, sin embargo,

²⁶ Folios 549-550.

²⁷ Folios 657-663.

²⁸ Folios 86.



en este caso concreto, insistimos que la citada prueba no ha sido trascendental para resolver la litis; además, se dispuso que la inspección judicial será reprogramada a pedido del demandante y ello no ha sucedido, por lo que, correctamente el juez de primera instancia procedió a emitir la sentencia apelada con los elementos de convicción necesarios para resolver. Y, si bien los codemandados advirtieron en su escrito contestatorio que la declaratoria de fábrica consignada en partida registral no sería conforme a la realidad²⁹, lo que vienen repitiendo en su recurso de apelación; sin embargo, lo cierto es que la inspección judicial no fue incorporada como prueba de oficio para determinar tal aspecto ni tampoco ello ha sido fijado como punto controvertido, es más, a criterio de este Colegiado, en este proceso de desalojo no es crucial analizar tal articulación, sino únicamente la propiedad de la iglesia demandante y la posesión precaria -o no- de los codemandados.

5.6.5. Además, por el decreto contenido en la resolución judicial N° 25 del 15 de noviembre del 2021³⁰ se dispuso que los autos pasen a despacho para que se expida sentencia, decisión notificada el 17 de noviembre del 2021³¹ a la demandante y a los demandados, sin que los apelantes hayan presentado recurso de reposición contra la citada resolución con la finalidad que se revoque y en donde bien pudieron alegar que aún estaba pendiente la actuación de la prueba de oficio; sin embargo, no lo hicieron, por lo que, ahora no pueden pretender ello mediante un agravio nulificante con el recurso de apelación, pues dicha conducta antes advertida convalidó la supuesta nulidad al no denunciar el supuesto agravio en la primera oportunidad que tuvo para hacerlo tal como lo exige el artículo 172 del Código Procesal Civil.

²⁹ Folios 90-91.

³⁰ Folio 567.

³¹ Folio 568.



5.7. El tercer argumento impugnatorio de los apelantes es revocatorio, pues refieren que: “(...) tal como consta de nuestro escrito de contestación de demanda, se acreditan la posesión legítima del inmueble por parte de los demandados y la denunciada civilmente (...) desde el punto de vista fáctico, no existe ninguna duda acerca de la autorizada posesión que ejercen mis patrocinados; de modo que (...) mis patrocinados han sido demandados a título personal, verificándose en autos que ellos ocupan el inmueble sublitis, por cuenta y encargo de la IEPRP, pues como consta en autos, por unanimidad se tomó el acuerdo de constituir la Asociación Religiosa denominada Iglesia Evangélica Presbiteriana y Reformada en el Perú (...) con fecha 09 de Mayo del año 1,997 se inscribió la Constitución de la IEPRP, la misma que consta inscrita en la partida electrónica N° 12453887 (...) en la cual tras una modificación parcial de estatutos se modificó en Artículo N° 30 (...) de lo cual se desprende que efectivamente el bien materia de Litis perteneció a la IEPP, PERO POR EL ACUERDO DE DISOLUCIÓN DE LA MISMA CONJUNTAMENTE CON LA IPNP Y CON LA CONSTITUCIÓN DE LA IEPRP TODOS LOS BIENES TANTO DE LA IEPP COMO DE LA IPNP, PASARÍAN A LA IEPRP, DENUNCIADA CIVILMENTE EN AUTOS (...) Por ello, resulta erróneo sostener que mis patrocinados se encuentra en la condición de precarios (...) es falso que hayamos asumido de modo precario o de facto la posesión que nos ha sido otorgado por la titular de los derechos sobre el inmueble (...) mis patrocinados ocupan el bien con la legitimidad que les otorgó la propia (...) (IEPRP), EN CALIDAD DE PASTOR (...) y en calidad de guardián (...)”. Esto es, denuncian error de hecho y de derecho, pues consideran los apelantes que la denunciada civil sería la propietaria del inmueble sublitis en mérito al estatuto y acuerdo de disolución de la partida electrónica N° 12453887; por lo que, al estar autorizados por la denunciada civil, no existe ocupación precaria. Dicho argumento se **desestima** por las siguientes razones:

5.7.1. Lo que pretenden los apelantes es que, en este proceso sumarísimo de desalojo, se declare que la denunciada civil Asociación Religiosa Iglesia Evangélica Presbiteriana y Reformada en el Perú (IEPRP) tiene mejor derecho de propiedad que la demandante Iglesia Evangélica Presbiteriana del Perú; sin embargo, soslayan los apelantes que en el proceso sumarísimo de desalojo: “(...) Tampoco puede pretenderse (...) se declare la existencia o constitución de otros



derechos, como sería el mejor derecho de propiedad, la adquisición de propiedad por prescripción adquisitiva (...) u otros derechos reales que el demandado, estime, detenta sobre el bien (...) más aún si (...) está prohibida la reconvencción (...).³², por lo que, este Colegiado no puede emitir pronunciamiento respecto al presunto mejor derecho de propiedad que detentaría la denunciada civil, lo que bien podrá ser discutido en otro proceso.

5.7.2. Es más, de acuerdo a la partida registral N° 03077907³³ se aprecia que la propietaria del inmueble materia de litis es la demandante Iglesia Evangélica Presbiteriana del Perú, no apreciándose de la citada partida que la denunciada civil Asociación Religiosa Iglesia Evangélica Presbiteriana y Reformada en el Perú (IEPRP) figure como propietaria del inmueble materia de litis. Y es que, si bien los codemandados han ofrecido la partida N° 12453877³⁴ donde figura la modificación parcial de estatuto de la denunciada civil antes mencionada como persona jurídica, sin embargo, dicha partida pertenece al rubro de registro de personas jurídicas (inscripción de asociaciones) y no al registro de predios o inmuebles, por lo que, no acredita derecho de propiedad alguno.

5.7.3. Por ende, habiéndose descartado la premisa utilizada por los apelantes para que justifiquen que no tienen la condición de ocupantes precarios, esto es, que la denunciada civil Asociación Religiosa Iglesia Evangélica Presbiteriana y Reformada en el Perú (IEPRP) sería la verdadera propietaria del inmueble materia de litis y que les habría brindado autorización para poseer el inmueble materia de litis; en consecuencia, resulta correcta la conclusión del juez de primera instancia que determinó que los codemandados sí ostentan dicha

³² Así está prescrito en la página 69 del Cuarto Pleno Casatorio Civil emitido por la Corte Suprema de Justicia de La República.

³³ Folios 26-28.

³⁴ Folios 69.



condición, pues ocupan poseyendo sin título alguno, esto es, sin la presencia ni acreditación de ningún acto o hecho que justifique la posesión u ocupación de inmueble materia de litis.

- 5.8. El cuarto argumento impugnatorio de los apelantes es revocatorio pues desarrollan que: “(...) es deber jurídico del A quo, analizar si concurren los supuestos de precariedad, lo cual intenta realizar (...) el A quo ha debido considerar para determinar la improcedencia de la demanda y por ende, obtener la revocatoria de la recurrida (...) el A quo no ha tenido en cuenta que la doctrina determina la existencia de la propiedad (...) lo que lo aleja de la precariedad (...) el órgano jurisdiccional no ha tenido en cuenta la condición jurídica de la codemandada Iglesia Evangélica Presbiteriana y Reformada en el Perú (IEPRP), de ser titular sobre el dominio del inmueble sub litis (...) De hecho no se ha llevado a cabo la inspección judicial (...) a efectos de determinar la verdadera situación de hecho y de derecho de la fábrica del inmueble; independientemente de venir ejerciendo la posesión pública, pacífica y continua sobre el terreno (...) la A quo incurre en error de derecho al concluir (...) considerar a mi patrocinado como ocupante precario, máxime si era su deber jurídico, apreciar y valorar los medios probatorios de nuestro escrito de contestación (...) que determinan que él es el titular del dominio útil, (...)” Dicho argumento se **desestima** por las siguientes razones: **(1)** El juez de primera instancia sí ha analizado correctamente la situación de ocupantes precarios de los codemandados, conforme se ha analizado anteriormente; **(2)** La sentencia apelada declaró fundada la demanda y no improcedente³⁵, como refieren los apelantes; **(3)** Anteriormente se ha desarrollado que en este proceso sumarísimo de desalojo no corresponde verificar si es que la denunciada civil ostenta mejor derecho de propiedad que la demandante, además, en la partida registral del inmueble materia de litis únicamente figura como propietaria la demandante; **(4)** También se ha determinado antes que no resultó necesario, en este caso concreto, llevarse a cabo la inspección judicial, pues no se está discutiendo en esta instancia los aspectos que pretendían dilucidarse con dicho medio

³⁵ Es más, no debe perderse de vista que la sexta regla vinculante del Cuarto Pleno Casatorio Civil estableció un imperativo para los jueces de no expedir sentencias inhibitorias y pronunciarse sobre el fondo de la materia controvertida, conforme a los hechos y la valoración de las pruebas aportadas.



probatorio (posesión de los codemandados y medidas del inmueble materia de litis); y, (5) No es correcto llegar a la conclusión que los codemandados tienen el dominio útil del inmueble materia de litis, pues conforme se desarrolló ut supra, ostentan la condición de ocupantes precarios, ya que no han probado ningún acto o hecho que justifique la posesión u ocupación de inmueble materia de litis.

Conclusión.

5.9. En consecuencia, al haberse desestimado los agravios y fundamentos de la apelación, este Colegiado decide **confirmar** la sentencia apelada que declaró fundada la demanda.

VI. **DECISIÓN:**

Por estos fundamentos, los Jueces Superiores de la Primera Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de la Libertad, **DECIDEN:**

6.1. **CONFIRMAR** la Sentencia inserta en la Resolución Judicial número VEINTISIETE, de fecha veinticinco de mayo del año dos mil veintidós, obrante de fojas seiscientos cincuenta y siete a seiscientos sesenta y tres, que resolvió: “Declarando FUNDADA la demanda sobre DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA, obrante a folios treinta y dos a cuarenta y dos de los autos, interpuesta por la IGLESIA EVANGELICA PRESBITERIANA DEL PERÚ, contra GERARDO ELISBERT CASTRO LIÑAN, ROSA YSABEL REYES AGUSTIN CESAR AGUSTO GUZMAN AGUSTIN y la denunciada civil ASOCIACION RELIGIOSA IGLESIA EVANGELICA PRESBITERIANA Y REFORMADA EN EL PERÚ (IEPRP); en consecuencia: ORDENO que don GERARDO ELISBERT CASTRO LIÑAN, doña ROSA YSABEL REYES AGUSTIN CESAR, don AGUSTO GUZMAN AGUSTIN y la denunciada civil ASOCIACION RELIGIOSA IGLESIA EVANGELICA PRESBITERIANA Y REFORMADA EN EL PERÚ (IEPRP), cumplan con desocupar y entregar al demandante, el inmueble ubicado en Av. Víctor Larco N° 1270 – 1276, Urbanización Santa Edelmira, Distrito de Víctor Larco Herrera, Provincia de Trujillo, Departamento La Libertad; inscrita en la Partida Electrónica 03077907 del Registro de Predios de Trujillo, EN EL PLAZO DE



SEIS DÍAS de notificadas con la presente resolución, BAJO APERCIBIMIENTO de lanzamiento de la demandada y litisconsorte pasiva, así como, de todos los que ocupen el inmueble. (...).”

6.2. **NOTIFÍQUESE** a las partes. **PONENTE** Señor Juez Superior Titular Doctor Juan Virgilio Chunga Bernal. –

S. S.

SALAZAR LIZARRAGA, M.

CRUZ LEZCANO, C.

CHUNGA BERNAL, J.