

EXPEDIENTE N° : 00087-2016-0-1410-JM-CI-01.
DEMANDANTE : VILMA MARIA AYALA RUPIRE
DEMANDADO : AGRICOLA VALLES DEL SUR SAC
MATERIA : DESALOJO POR OCUPANTE PRECARIO
PROCEDENCIA : JUZGADO MIXTO DE PALPA
JUEZ : JOSE MOISES BONILLA FRIAS

SENTENCIA DE VISTA

RESOLUCION N° 32

Nasca, doce de marzo del año dos mil veinte.

VISTOS; Observándose las formalidades previstas por el artículo 138° del Texto Único Ordenado de la Ley Orgánica del Poder Judicial; la Sala Mixta y Penal de Apelaciones de Nasca integrada por los señores Jueces Superiores **Alfredo José Sedano Núñez** (Presidente y Ponente), Alejandro Manuel Aquije Orosco y Héctor Benedicto Añanca Rojas; y,

I. CONSIDERANDO

PRIMERO: MATERIA DE REVISION

1.1. La sentencia contenida en la resolución número veintiocho de fecha veintiséis de setiembre del dos mil diecinueve, obrante a fojas 319/324 que FALLA declarando **FUNDADA** la demanda de folios 20/25, interpuesta por VILMA MARIA AYALA RUPIRE representante de don **VICENTE AYALA CUADROS** sobre **DESALOJO POR OCUPANTE PRECARIO** contra **AGRICOLA VALLES DEL SUR SAC; ORDENO:** que el demandado **AGRICOLA VALLES DEL SUR SAC** desocupe y restituya el predio rustico denominado Parcela N°58, inscrito en la Partida N° **11020436** del Registro de Propiedad Inmueble de los Registros Públicos de Ica, ubicada en el sector Chillo, Distrito de Llipata, Provincia de Palpa, departamento de Ica, y que viene ocupando sin título alguno, al demandante en el plazo de **SEIS DIAS**, bajo expreso apercibimiento de disponerse su lanzamiento, con costas y costos del proceso.



1.2. La resolución N°22 de fecha tres de setiembre del dos mil diecisiete obrante a fojas 265/267 por la cual se resuelve declarar INFUNDADA la nulidad de todo lo actuado incluido el acta de la audiencia solicitada por la entidad demandada Sociedad Agrícola Valles del Sur SAC; con lo demás que contiene.

1.3. Sentencia que ha sido materia de impugnación por la parte demandada Sociedad Agrícola Valles del Sur S.A.C. conforme a su recurso obrante a fojas 328 y siguientes, teniendo como pretensión impugnatoria su nulidad.

1.4. Asimismo el citado auto es impugnado por la demandada Sociedad Agrícola Valles del Sur SAC, mediante su recurso obrante a fojas 273/280 teniendo como pretensión su revocatoria.

SEGUNDO: FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN

2.1 Se ha incurrido en nulidad procesal puesto que no se tiene en cuenta lo previsto en el artículo 1801 del Código Civil que establece que el mandato se extingue por muerte, asimismo el artículo 78 del Código Procesal Civil que prevé que la representación judicial termina por las mismas razones que causan el cese de la representación o del mandato.

2.2 Ello en razón que don Vicente Ayala Cuadros falleció el 19 de julio del 2017, es así que al haberse otorgado el poder a doña Vilma Ayala Rupire conforme al poder escritura público de fecha 14 de julio del 2016 a la fecha de realización de la audiencia única, la representación se había extinguido.

2.3 Se incumple lo previsto en el artículo IX del Título Preliminar del Código Procesal Civil que expone respecto las normas procesales que estas son de obligatorio cumplimiento.

2.4. No se ha cumplido lo previsto en el artículo 108 del Código Procesal Civil expone que será nula la actividad procesal que se realice después que una de las partes perdió la titularidad del derecho discutido.



2.5. Se vulnera el derecho a la debida motivación de la sentencia ya que no existe ningún pronunciamiento siquiera aparente sobre la fundamentación de su contradicción que establece la invalidez del documento que supuestamente sustenta la legitimidad de la parte demandante.

TERCERO: FINALIDAD DEL RECURSO DE APELACIÓN

3.1. De conformidad con lo previsto por el artículo 364° del Código Procesal Civil, aplicable supletoriamente en razón de la primera disposición complementaria de la Nueva Ley Procesal de Trabajo, el recurso de apelación es un medio impugnatorio de alzada en virtud de cual el órgano jurisdiccional superior examina, a solicitud de parte o de tercero legitimado, la resolución que les produzca agravio con el propósito de anularla o revocarla total o parcialmente. Debe tenerse presente que es facultad-deber del superior en grado, revisar la legalidad y validez de la impugnada antes de emitir un juicio de fondo sobre lo que se somete a su conocimiento.

3.2. Por su parte, el artículo 366° del mismo cuerpo legal prescribe que, es requisito de procedencia del recurso de apelación la fundamentación del agravio indicando el error de hecho o de derecho incurrido en la resolución impugnada y precisando su naturaleza. A ello debe agregarse que al amparo del “principio de limitación aplicable a toda actividad recursiva le impone al tribunal (...) la limitación de sólo referirse al tema de la alzada”¹.

CUARTO: RESPECTO DE LA APELACIÓN DE LA RESOLUCIÓN N° 22

4.1. Conforme al escrito de fecha 20 de julio del 2018² la demandada Sociedad Agrícola Valles del Sur SAC, deduce la nulidad de todo lo actuado incluido el acta de audiencia única de fecha 12 de julio del 2018 por incomparecencia de las partes al proceso, teniendo en cuenta que el titular de la relación jurídica procesal activa viene a ser Vicente Ayala Cuadros, quien comparece al proceso representado por Vilma Ayala Rupire conforme al poder por escritura pública de fecha 14 de julio del 2016. Sin embargo ante el fallecimiento de don Vicente Ayala Cuadros el poder otorgado a doña Vilma Ayala Rupire de fecha 14 de julio del 2016 habría cesado, al extinguirse el mandato por muerte de su otorgante entonces lo actuado en

¹ STC. Expediente N° 04492-2008-AA/TC (Fundamento 3).

² Ver fojas 247 a 252



la audiencia única resultaría nulo, debió de haberse aplicado el artículo 203 del Código Procesal Civil y concluirse el proceso por incomparecencia de las partes.

4.2. Conforme al artículo 171 del Código Procesal Civil “*La nulidad se sanciona sólo por causa establecida en la ley. Sin embargo, puede declararse cuando el acto procesal careciera de los requisitos indispensables para la obtención de su finalidad.*”; es así que la doctrina señala que la nulidad se presenta siempre que un acto procesal adolezca de una circunstancia fijada en las leyes procesales como necesaria para que el acto produzca sus efectos normales. Para ello tenemos los principios procesales que sustentan la nulidad así: **1. Principio de especificidad o legalidad.**- En virtud de este principio “*no hay nulidad sin ley específica que la establezca*” (pas de nullité sans texte). Esto quiere decir que para declarar una nulidad procesal, el Juez ha de estar **autorizado expresamente por un texto legal, que contemple la causal de invalidez del acto.** **2. Principio de finalidad del acto.**- Partiremos señalando que este principio se encuentra íntimamente relacionado con el de **especificidad o legalidad**, pues en virtud a este, habrá lugar a la declaratoria de nulidad si el acto procesal no cumplió con la finalidad específica por la que fue emanada, y en contraposición a lo señalado, en el caso de que el acto procesal, así sea defectuoso, cumplió con su finalidad, no procederá la sanción de la nulidad. **3. Principio de Conservación.**- Este principio da a entender que en caso de que exista duda debe mantenerse la validez del acto, esto en virtud a que *se debe dar continuidad y efectos a los actos jurídicos sin importar el vicio que expongan*, siempre y cuando, la nulidad no sea de tal importancia que lesione la calidad misma del acto. **4. Principio de Trascendencia.**- Si bien resulta evidente que el alejamiento de las formas procesales ocasiona la nulidad o invalidez del acto procesal, empero **esta mera desviación no puede conducir a la declaración de nulidad**, razón por la cual se debe tener presente que para la procedencia de una nulidad tiene que haber un perjuicio cierto e irreparable, pues no hay nulidad sin daño o perjuicio “pas de nullité sans grieg”, es decir que previamente a declarar la nulidad se debe tener presente el perjuicio real que se ocasionó al justiciable con el alejamiento de las formas prescritas. Y como decía Eduardo J. Couture: “... No existe impugnación de Nulidad, en ninguna de sus formas, sino existe



un interés lesionado que reclame protección. La anulación por anulación no vale." **5. Principio de Convalidación.**- Partiremos señalando que convalidar significa confirmar, revalidar; en esa lógica, cuando se corrobora la verdad, certeza o probabilidad de una cosa, se está confirmando. De esta manera, este principio refiere que **una persona que es parte del proceso o es tercero interviniente puede convalidar el acto viciado**, dejando pasar las oportunidades señaladas por ley para impugnar el mismo (preclusión); en otras palabras, si la parte que se creyere perjudicada omite deducir la nulidad de manera oportuna, vale decir en su primera actuación, este hecho refleja la convalidación de dicho actuado, pues con ese proceder dota al mismo de plena eficacia jurídica, a esta convalidación en doctrina se denomina convalidación por conformidad o pasividad que se interpreta como aquiescencia frente al acto irregular; por lo expuesto se deduce que la convalidación se constituye como un elemento saneador para los actos de nulidad. **6. Principio de preclusión.**- Concordante con el principio de convalidación tenemos al principio de preclusión también denominado principio de Eventualidad que está basado en la pérdida o extinción de una facultad o potestad procesal, encontrando su fundamento en el orden consecutivo del proceso, es decir, en la especial disposición en que deben desarrollarse los actos procesales(..). De ello se establece que el proceso consta de una serie de fases o etapas en las cuales han de realizarse determinados actos, por lo que una vez concluida la fase procesal, las partes no pueden realizar dichos actos y de realizarlos carecerán de eficacia, surgiendo así una consecuencia negativa traducida en la pérdida o extinción del poder procesal involucrado, pues se entenderá que el principio de preclusión opera para todas las partes.

4.3. Ahora, si bien conforme a lo previsto en el último párrafo del artículo 203 del Código Procesal Civil se establece que *Si no concurren ambas partes, el Juez dará por concluido el proceso*, sin embargo de la revisión de los autos específicamente de la audiencia única realizada en fecha 12 de julio del 2018 (fojas 234/236) se realizó con la concurrencia de la parte actora Vilma María Ayala Rupire quien actúa como representante de su poderdante Vicente Ayala Cuadros; sin embargo lo que cuestiona la demandada es que a esa fecha don Vicente Ayala Cuadros ya había fallecido el 19 de julio del 2017 por tanto el poder por escritura pública de fecha 14 de julio del 2016



otorgado a favor de Vilma Ayala Rupire había cesado, por tanto no tenía facultad para intervenir en la audiencia, pues conforme al artículo 1801 del Código Civil el mandato se extingue: (...). 3. *Muerte, interdicción o inhabilitación del mandante o del mandatario.*

4.4. En este orden, aparece de autos que si bien doña Vilma María Ayala Rupire no hizo de conocimiento del Juzgado del fallecimiento de su causante Vicente Ayala Cuadros ocurrido el 19 de julio del 2017, también es que mediante escrito de fecha 03 de agosto del 2018³ presentó instrumento público notarial de sucesión intestada de fecha 13 de setiembre del 2017 mediante el cual se les designa como únicos y universales herederos a Vilma María Ayala Rupire, Gladys Janett Ayala Rupire, Mercedes Jenny Ayala Rupire, Carlos Antonio Ayala Rupire y Santos Emilio Ayala Rupire, asimismo por escrito de fecha 27 de noviembre del 2018⁴ adjunta los respectivos poder especial otorgado por sus hermanos a su favor el primero de fecha 26 de setiembre del 2017 (fojas 287/288) otorgado por Carlos Antonio Ayala Rupire, Gladys Jannet Ayala Rupire y Santos Emilio Ayala Rupire, el segundo de fecha 9 de noviembre del 2017 (fojas 289/293) otorgado por Mercedes Jenny Ayala Rupire, a fin de que los represente en juicio, con los cuales entonces estaría acreditado su representación en este proceso, con las facultades establecidos en cada uno de dichos documentos, esto es, ya no estaría actuando en representación de su causante Vicente Ayala Cuadros sino por derecho propio y en representación de la sucesión de su padre.

4.5. Si bien dichas documentales no fueron presentados en su debida oportunidad a fin de que el Juzgado pueda tomar conocimiento del fallecimiento del causante y proceder conforme a la norma procesal civil, también es que estando a la fecha en que fueron efectuadas y a la fecha de la realización de la audiencia única 12 de julio del 2018 si tenía la representación de sus coherederos, por consiguiente con facultad para intervenir en la audiencia; entonces por el principio de trascendencia, no puede haber nulidad por nulidad, solo podría declararse la nulidad si existe un perjuicio ocasionado al justiciable, hecho que no ha cumplido con

3 Ver fojas 260

4 Ver fojas 296



precisar la demandada, por ende la nulidad solicitada deviene en infundada; siendo entonces que corresponde confirma la resolución impugnada.

QUINTO: DESALOJO POR OCUPANTE PRECARIO

5.1 Conforme al artículo 586 del Código Procesal Civil en el proceso de desalojo pueden ser sujeto activo y pasivo: 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; lo cual tiene concordancia con lo previsto en el artículo 585 del Código acotado que dice: La restitución de un predio se tramita con arreglo a lo dispuesto para el proceso sumarísimo y las precisiones indicadas en este Subcapítulo; en la pretensión de desalojo por ocupante precario, no basta acreditar la propiedad del inmueble, sino que se debe de indicar y demostrar que el demandado ejerce la posesión del bien sin título alguno o cuando este ha fenecido.

5.2. El artículo 911 del Código Civil refiere que: “*La posesión precaria es la que se ejerce sin título alguno o cuando el que se tenía ha fenecido.*”, como es de advertirse la norma prevé dos supuestos de ocupante precario.

5.3. El Cuarto Acuerdo Casatorio Civil sobre Desalojó Por Ocupación Precaria, sobre el ocupante precario dice: “Partimos de considerar que el artículo 911 del Código Civil regula dos supuestos en que se configura la precariedad: cuando quien ocupe el inmueble carece de título, o cuando el título del ocupante ha fenecido: a) la ocupación sin título -que es la precariedad propiamente dicha o como se conoce en la doctrina más autorizada- se configura cuando el titular del derecho concede o entrega gratuitamente a otro la posesión de un inmueble, sea por un acto de liberalidad, amistad, parentesco o guiado por motivos humanitarios, sin exigir contraprestación ni fijarse plazo para su devolución o determinarse el uso específico del bien. Entre el titular y el poseedor se genera una relación de hecho en el que el titular puede -a su arbitrio y en cualquier momento-, requerir la restitución de la posesión que detentaba. La restitución importa



que el titular haya a su vez entregado, pues ese es el presupuesto exigido por el Código Procesal Civil, para configurar el derecho a solicitar el desalojo por la vía sumarísima (...)", B) Nuestro ordenamiento civil agrega el supuesto de la ocupación precaria por fenecimiento del título, por lo que cabría preguntarnos en que supuestos se ubica nuestro legislador para justificar esta premisa. Evidentemente se trataría de lo que denominaremos una "precariedad sobreviniente", porque en puridad la misma no existió sino que se configuró con posterioridad al fenecimiento del título. Sosteníamos que la precariedad se caracteriza por el hecho de haber existido de por medio la entrega efectiva de la posesión del bien por quien es su titular, pero mediando un título que faculta a ejercer tal posesión con la condición de devolverlo (contrato de arrendamiento, anticresis, usufructo, depósito, entre otros".

SEXTO: ANÁLISIS DE LA SENTENCIA APELADA

6.1. Por el presente proceso Vilma María Ayala Rupire en su condición de apoderada de su padre Vicente Ayala Cuadros (ahora fallecido por lo que está en representación de la sucesión de su causante) pretende el desalojo por ocupación precaria contra Agrícola Valles del Sur SAC., respecto del bien inmueble rustico denominada parcela N°58, ubicada en el sector Chillo, del distrito de Llipata, provincia de Palpa, departamento de Ica. Fundamenta su pretensión en que por escritura pública de compraventa de fecha 07 de noviembre del 2012 se transfirió la propiedad a la demandada Agrícola Valles del Sur SAC, comprometiéndose a pagar el íntegro del precio pactado de \$ 30,000.00 dólares americanos en tres armadas, siendo la primera de \$ 5,770 dólares americanos, la segunda de \$ 9,230 dólares americanos y la tercera de \$ 15,000 dólares americanos, la misma que cumplió solo con pagar las dos primeras armadas y ante su incumplimiento es que con fecha 12 de octubre del 2015 remite carta notarial a la demandada indicándole que en caso no cumpla con cancelar el saldo pendiente de \$ 15,000 dólares americanos en un plazo improrrogable de 15 días procederá a la resolución del contrato de compraventa, ante su incumplimiento es que con fecha 5 de abril del 2016 ante Notario Público de Palpa se procedió a la resolución unilateral de contrato de compraventa conforme aparece inscrito en el asiento C0004 de la partida 11020436, por



lo que el contrato de compraventa que respaldaba la posesión de la demandada ha fenecido y viene ocupando ilegítimamente la propiedad.

6.2. Así tenemos que la Sala Civil Transitoria de la Corte Suprema, al resolver la Casación N° 2156-2014-Arequipa, publicada el 2 de mayo de 2017 ha señalado que: *“Para que prospere la acción de desalojo por la causal de ocupación precaria se requiere la concurrencia de cuatro presupuestos esenciales. Los dos primeros son que **el actor acredite su derecho a la restitución** del bien, al tener condición de propietario o encontrarse dentro de alguno de los supuestos contenidos en el artículo 586 del Código Procesal Civil que otorgan derecho a la restitución del predio; y que **no exista vínculo contractual** alguno entre demandante y demandado. El tercer presupuesto es que existe **ausencia absoluta de cualquier circunstancia que justifique el uso y disfrute** del bien inmueble por la parte demandada. Y, finalmente, que, ante la existencia de título que justifique la posesión del emplazado, esta resulte ineficaz, es decir, que **la posesión sea ilegítima, que no se ajusta a derecho** y, concretamente, que se ejerza bajo alguno de los siguientes supuestos: **a)** que el título con el que se cuenta sea nulo, **haya quedado resuelto** o hubiese fenecido; **b)** que se adquiere de aquel que no tenía derecho a poseer el bien; y, **c)** que se adquiriera de aquel que teniendo derecho a la posesión, se encontraba impedido de transmitirlo.”*

6.3. Así entonces la actora a fin de acreditar su derecho a la restitución del bien inmueble rustico materia de litis adjunta la partida registral N°11020436 obrante a fojas 06/11 del cual se aprecia que primigeniamente el causante de la actora adquirió el citado predio rustico de la CAU María Parado de Bellido por adjudicación mediante contrato de fecha 5 de julio de 1989, el mismo que si bien fue otorgado por compraventa a la empresa demandada Agrícola Valles del Sur SAC por escritura pública de fecha 07 de noviembre del 2012⁵, por la cual se le entrego la posesión y conducción del bien en dicho acto, apreciándose también que dicho negocio jurídico fue resuelto a favor de Vicente Ayala Cuadros por escritura pública de fecha 5 de abril del 2016, misma que obra fojas 12/13, documento con el cual se acreditaría el derecho de la actora a la restitución del bien al haber fenecido

⁵ Ver fojas 43/48



el título con el cual la empresa demandado tenía la posesión del predio rustico.

6.4 Por su parte la empresa demandada Agrícola Valles del Sur SAC, no acredita la existencia de título que justifique su posesión, se sustenta en que la resolución unilateral del contrato no se ajusta a ley, ya que la parte actora no cumplió con el saneamiento del inmueble como es levantar el gravamen que existía sobre el bien inmueble, asimismo refiere que no se cumple con la formalidad establecida para la resolución pues no se le ha notificado con la carta notarial. Siendo así, tratándose de un proceso de desalojo por ocupación precaria en el caso de resolución extrajudicial de contrato de compraventa, al respecto en el Cuarto Pleno Casatorio Civil se establece como doctrina jurisprudencial vinculante en el punto 5 dice “Se consideran como supuesto de posesión precaria a los siguientes: **5.1.** *Los casos de resolución extrajudicial de un contrato conforme a lo dispuesto por los artículos 1429 y 1430 del Código Civil. En estos casos se da el supuesto de posesión precaria por haber fenecido el título que habilitaba al demandado para seguir poseyendo el inmueble. Para ello, bastara que el Juez, que conoce del proceso de desalojo verifique el cumplimiento de la formalidad de resolución prevista por la ley o el contrato, sin decidir sobre la validez de las condiciones por las que se dio esa resolución. Excepcionalmente, si el Juez advierte que los hechos revisten mayor complejidad, podrá resolver declarando la infundabilidad de la demanda, mas no así la improcedencia.*”

6.5. En el caso materia de análisis no existió clausula resolutoria expresa en el contrato de compraventa por lo que se procedió a la aplicación el artículo 1429 del Código Civil que expone: “En el caso del artículo 1428 la parte que se perjudica con el incumplimiento de la otra puede requerirla mediante carta por vía notarial para que satisfaga su prestación, dentro de un plazo no menor de quince días, bajo apercibimiento de que, en caso contrario, el contrato queda resuelto. Si la prestación no se cumple dentro del plazo señalado, el contrato se resuelve de pleno derecho, quedando a cargo del deudor la indemnización de daños y perjuicios.”

6.6. Así del instrumento notarial resolución unilateral de contrato de compraventa de fecha 05 de abril del 2016, se inserta la carta notarial



realizada en fecha 12 de octubre del 2015 mediante la cual se requirió a la demandada el cumplimiento del pago del saldo de 15,000 dólares americanos en un plazo improrrogable de 15 días, caso contrario se procederá a la resolución del contrato de compraventa de fecha 09 de octubre del 2012 contenido en la escritura pública de fecha 07 de noviembre del 2012; documento notarial que fuera dirigido a la empresa demandada Agrícola Valles del Sur SAC, en el domicilio sito en Urb. Santa María Manzana “J” Lote 154, Ica, domicilio que indicara don Víctor Prado Castro en el contrato de compraventa, quien sería el Gerente General conforme se aprecia de la Partida N°11067058 de Inscripción de Sociedades Anónimas, documento notarial que certifica el notario fuera dejado por debajo de la puerta al no encontrar persona alguna que la recepcione, ello en cumplimiento de lo previsto en el artículo 100 del Decreto Legislativo N°1049 que dice: “El notario certificará la entrega de cartas e instrumentos que los interesados le soliciten, a la dirección del destinatario, dentro de los límites de su jurisdicción, *dejando constancia de su entrega o de las circunstancias de su diligenciamiento en el duplicado que devolverá a los interesados.*”, con lo cual entonces la demandada tomo conocimiento de la decisión del vendedor de querer resolver el contrato, ahora al referir que no vive en esa dirección no resulta cierto pues tampoco adjunta documento alguno que así lo demuestre además que de la ficha registral de inscripción de sociedades solo se indica como domicilio la provincia y departamento de Ica, sin dirección específica; por consiguiente al no haber cumplido con el requerimiento establecido en la carta notarial en el plazo previsto, es que se procede a la resolución de pleno derecho del contrato de compraventa, cumpliéndose así con la formalidad prevista para el caso de resolución de contrato previsto en el artículo 1429 del Código Civil, en este caso corresponde solo verificar el cumplimiento de la formalidad establecida en dicha norma sustantiva, sin decidir sobre la validez de las condiciones por las que se dio esa resolución, pues no es objeto de este proceso. En tal sentido la demandada deviene en precario al haberse resuelto el contrato de compraventa de fecha 7 de noviembre del 2012.

6.7. Ahora con respecto a lo refiere el apelante de que la parte demandante no ha cumplido con levantar el gravamen que pesa sobre el inmueble al cual se comprometió motivo por el cual él tampoco cumplió con el pago



pendiente, también es que la demandante en su declaración de parte de la audiencia única de fecha 12 de julio del 2018 manifestó que efectuaron un convenio con el comprador de que cuando terminara de pagar se iba a levantar la hipoteca” afirmación que no ha sido cuestionada; además que si tenemos en cuenta que en el contrato de compraventa en la cláusula séptima, si bien se especifica que el vendedor se compromete a levantar la hipoteca, también se establece que lo podría hacer el comprador con cargo a reconocerse dicho pago a cuenta de las cuotas pendientes de pago, entonces ello quedaba a disposición de ambas partes, por lo que no puede considerarse como argumentos para sustentar su precariedad, además que en este proceso no esta discusión el derecho de propiedad correspondiendo solo acreditarse por parte del demandante su derecho a la restitución y a la parte demandada tener justo título que justifique su posesión.

6.8. Respecto a los argumentos expuestos con relación a que no se ha tenido en cuenta lo previsto en el artículo 1801 del Código Civil y artículo 108 del Código Procesal Civil los mismos han sido desarrollados al resolverse la apelación de la resolución N°22 que se concedió apelación diferida

6.9. Por las razones expuestas, la sentencia impugnada se encuentra arreglada a ley por lo que debe de confirmarse.

SÉPTIMO: DECISIÓN

Por las consideraciones expuestas, los integrantes de la Sala Mixta y Penal de Apelaciones de Nasca, RESUELVEN:

1. DECLARAR: INFUNDADO el recurso de apelación interpuesto por la demandada Agrícola valles del Sur SAC obrante a fojas 328 y siguientes.

2. INFUNDADO el recurso de apelación de sentencia interpuesta por la demandada Sociedad Agrícola Valles del Sur SAC, obrante a fojas 273 y siguientes.



3. CONFIRMARON la resolución N°22 de fecha tres de setiembre del dos mil diecisiete obrante a fojas 265/267 por la cual se resuelve declarar INFUNDADA la nulidad de todo lo actuado incluido el acta de la audiencia solicitada por la entidad demandada Sociedad Agrícola Valles del Sur SAC; con lo demás que contiene.

4. CONFIRMARON la sentencia contenida en la resolución número veintiocho de fecha veintiséis de setiembre del dos mil diecinueve, obrante a fojas 319/324 que FALLA declarando **FUNDADA** la demanda de folios 20/25, interpuesta por VILMA MARIA AYALA RUPIRE representante de don VICENTE AYALA CUADROS sobre DESALOJO POR OCUPANTE PRECARIO contra AGRICOLA VALLES DEL SUR SAC; **ORDENA:** que el demandado AGRICOLA VALLES DEL SUR SAC desocupe y restituya el predio rustico denominado Parcela N°58, inscrito en la Partida N° 11020436 del Registro de Propiedad Inmueble de los Registros Públicos de Ica, ubicada en el sector Chillo, Distrito de Llipata, Provincia de Palpa, departamento de Ica, y que viene ocupando sin título alguno, al demandante en el plazo de **SEIS DIAS**, bajo expreso apercibimiento de disponerse su lanzamiento, con costas y costos del proceso. **Notifíquese y devuélvase.**

S.

SEDANO NÚÑEZ

AQUIJE OROSCO

AÑANCA ROJAS