CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA LAMBAYEQUE - Sistema de Notificaciones Electronicas SINOE
CENTRO CIVICO (AV. JOSÉ LEONARDO ORTIZ N° 155),
Secretario De Sala:DAVILA GARCIA MARILU ANNE /Servicio Digital - Poder Judicial del Perú
Fecha: 10/05/2018 10:39:15,Razón: RESOLUCIÓN JUDICIAL,D.Judicial: LAMBAYEQUE / CHICLAYO,FIRMA DIGITAL

Corte Superior de Justicia de Lambayeque
Primera Sala Especializada Civil

Sentencia No. 225
Exp. N° : 001992-2014-0-1706-JR-CI-04-
Demandante : DERSYYANIDE PINTADO BAIQUE
Demandado : YANET FEIHS ARRASCO JUAREZ
Materia : DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA
Juez Superior Ponente: Sr. Carrillo Mendoza.

Chiclayo, a los veintisiete días del mes de abril de dos mil dieciocho
RESOLUCION NUMERO: VEINTISEIS.

VISTOS; en audiencia pública; con el informe oral solicitado; y, **Considerando;**

I.- ASUNTO.

Es materia de apelación tanto la resolución número SEIS, expedida en la Audiencia Única del veinticinco de noviembre de dos mil catorce, de folios cuatrocientos once a cuatrocientos doce, que declara INFUNDADA la excepción de falta de legitimidad para obrar de la demandante; así como la SENTENCIA que declara INFUNDADA la demanda de Desalojo por ocupación precaria interpuesta por don doña Dersy Yanide Pintado Baique contra Yanet Feihs Arrasco Juarez; por apelación concedida a la parte demandante.

II.- FUNDAMENTOS.

PRIMERO.- Conforme a lo dispuesto por el artículo 364° del Código Procesal Civil, el recurso de apelación tiene por objeto que el órgano jurisdiccional superior examine, a solicitud de parte o de tercero legitimado, la resolución que les produzca agravio, con el propósito de que sea anulada o revocada, total o parcialmente. En el presente caso la demandante Dersy Yanide Pintado Baique mediante escrito de folios cuatrocientos cuarenta y cuatro a cuatrocientos cincuenta y uno, interpone apelación contra la sentencia que declara infundada su demanda de desalojo por ocupación precaria.

SEGUNDO.- Que, teniendo en cuenta que la decisión que se adopte sobre la defensa técnica deducida sobre el proceso, es del caso, resolver primero la excepción deducida, para luego, de ser el caso, hacer lo propio en cuanto al fondo de la pretensión debatida.

&.- SOBRE LA EXCEPCIÓN DE FALTA DE LEGITIMIDAD PARA OBRAR DE LA DEMANDANTE.

TERCERO.- Sobre el tema, conforme con la doctrina de la Corte Suprema, *"Las excepciones son medios formales de defensa a través de los cuales las partes denuncian la inexistencia o presencia defectuosa de un presupuesto procesal de la acción o de una condición de la acción que determinan una relación procesal inválida o la imposibilidad de pronunciamiento válido sobre el fondo"*[1].

CUARTO.- En el presente caso, la demandada deduce la excepción de falta de legitimidad para obrar de la parte demandante, en vista que, el poseedor precario, es el poseedor inmediato cuyo contrato haya vencido, así como el precario en sentido técnico, esto es quien recibió el bien por licencia o gracia del propietario, sin pagar renta, obligado a devolver el bien al primer requerimiento. Supuestos en los cuales no se encontrarían ni demandante ni demandada, por lo que, carecería de una relación jurídico procesal válida, al no ostentar el demandante prueba alguna donde le haya concedido la posesión, ya sea como arrendataria, como custodio, en forma de gracia, es decir, no existiría vínculo jurídico que faculte a la actora para solicitar la restitución del inmueble, de otro lado, no existe obligación de restituir la posesión que nunca que le concedió.

QUINTO.- La demandante sostiene que su condición de propietaria del inmueble lo legitima para poder accionar en procura del desalojo del inmueble y su consiguiente entrega como lo tiene establecido el Cuarto Pleno Casatorio contenido en la Casación N° 2195-2011-Ucayali, donde se establece que están facultados para solicitar la restitución de un inmueble: el propietario, administrador y todo aquel que se considere tener derecho a la restitución de un predio; y, como

---

[1] **Cas. N°795-98-Lima,** El Peruano, 30-03-2001, Pág. 7082.

sujetos pasivos de la relación procesal el precario, esto es, quien ejerce la posesión sin título alguno o cuando el que tenía ha fenecido, supuesto que se presentaría, por lo que, la excepción deducida ameritaría ser rechazada.

SEXTO.- Cabe precisar que en la excepción de falta de legitimidad para obrar pasiva no se discute y decide respecto al derecho implicado sino el derecho a recibir una pretensión fundada en derecho.

La Corte Suprema de la República sobre el tema ha señalado que: "***La legitimidad para obrar consiste en la simple afirmación por el demandante de la existencia de una relación sustantiva amparable por el derecho establecida entre las mismas partes del proceso, hecho que ha sido planteado por la actora en su escrito de demanda; en tal sentido, la legitimidad para obrar no sería otra cosa más que una posición habilitante para formular una pretensión***"[2]

SÉTIMO.- En el presente caso, el solo hecho de afirmar su condición de propietaria del inmueble materia de litis, otorga a la accionante el derecho de solicitar la restitución del bien e imputa a la demandada en su condición de precaria el imperativo de entregarlo. Supuesto que en efecto ha sido tratado por el Cuarto Pleno Casatorio, cuyo fallo, literal b) establece como doctrina jurisprudencial:

4. "***Establecer, conforme al artículo 586 del Código Procesal Civil, que el sujeto que goza de legitimación para obrar activa no sólo puede ser el propietario, sino también, el administrador y todo aquel que se considere tener derecho a la restitución 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".***

Circunstancia que se presenta en autos, por lo que, la decisión del A Quo de rechazar la excepción deducida se encuentra arreglada a ley.

&.- SOBRE LA SENTENCIA DE FONDO.

OCTAVO.- De acuerdo a los términos de la demanda, la actora pretende que el órgano jurisdiccional por sentencia firme ordene el desalojo del inmueble ubicado en la Avenida Balta N° 1334- Sub Lote "A" -Chiclayo, inscrito en la Partida Electrónica N° 11165421 del Registro de Predios de la SUNARP -Chiclayo, y la dirige contra doña Yanet Feihs Arrasco Juarez, quien vendría detentando el citado bien sin título alguno que lo legitime en la posesión, por lo que tendría la condición de precario.

NOVENO.- La demandada contradice la incoada sosteniendo lo siguiente: **i**) que la condición de titular registral de la demandante no la legitimaría para demandar el desalojo por ocupación precaria, puesto que para ello tendría que acreditar su condición de poseedora mediata, que ha otorgado o concedido un título al poseedor precario o inmediato, por lo que, la calidad de propietaria que alega la actora no sería suficiente para el propósito que busca con el presente proceso; **ii**) que al haber adquirido la propiedad a través de la posesión con las características que señala el artículo 950 del Código Civil, ha instaurado en el expediente N° 270-2009, un proceso de prescripción adquisitiva de dominio para lograr su inscripción registral y con ello tener seguridad jurídica, proceso donde habría obtenido sentencia favorable; **iii**) Asimismo refiere que su posesión como propietaria derivaría de sus señores padres, quienes habrían tomado posesión en el año mil novecientos cincuenta y dos (1952), cuando aún era un solar, adquiriéndolo posteriormente por transferencia que les hiciera doña Delia Baca y Baca, a través de su representante Miguel Baca Walters, continuando con dicha posesión como propietaria, una vez fallecidos sus causantes.

DÉCIMO.- La recurrida aun cuando reconoce que existen documentos registrales que acreditan la titularidad del inmueble materia de litis, tras considerar por una parte, que el título que justificaría la posesión de la demandada estaría dado por su condición de hija del causante, quien habría tomado posesión del inmueble en el año mil novecientos cincuenta y dos, hasta que por contrato del treinta y uno de agosto de mil novecientos setenta y tres, de la propietaria Sra. Delia Baca y Baca **"por medio de su apoderado... vende la propiedad al causante de la actual demandada**..."; de otro, la serie de documentos presentados por la demandada relacionados a la posesión del inmueble que habría ejercido su causante que datan desde mil novecientos setenta, continuado por la madre de la

---

[2] **Casación número 2274-2003- Junin,** publicada en el diario oficial El Peruano el 30 de abril de 2005.

demandada, que "**si bien no acreditan derecho de propiedad de la demandada, sin embargo, sustentarían en parte la posesión del bien, respecto a que sus causantes habrían vivido en dicho inmueble y que a su muerte habría continuado en el bien inmueble**", así como el proceso de prescripción adquisitiva de dominio en trámite constituiría "**excusa razonable y valedera para poseer, por el momento, en tanto se considera, así misma con derecho para acceder a la propiedad, …, tanto así que está intentando acceder a la propiedad del inmueble por prescripción, de manera tal que no estaríamos ante una ocupante precaria, dado a que precisamente, sus argumentos aún no han sido desvirtuados en el proceso de prescripción adquisitiva, lo que por el momento importaría una posesión justificada**"; declara infundada la demanda.

UNDÉCIMO.- Al respecto, en su apelación la recurrente denuncia como agravios lo siguiente: **a**) no se habría tenido en cuenta el derecho de propiedad absoluto que le asiste en mérito a la seguridad que brinda los registros públicos, al haberlo adquirido de quien tenía facultades para transmitirlo que lo instituye con derecho a la restitución del inmueble; **b**) que no se habrían cotejado los actuados del Expediente N° 270-2009, sobre prescripción que sigue la emplazada, con los actuados del proceso sobre otorgamiento de escritura pública N° 019-2008, que siguieran sus transferentes Juan Ubaldo Sánchez Vera y Martina Fidencia Arrasco Juarez, que de hacerlo se habría percatado que en el proceso de usucapión alegó sólo ser posesionaria, ocultando la fraudulenta minuta del treinta y uno de agosto de mil novecientos setenta y tres, cuya eficacia fuera valorado en el de otorgamiento de escritura donde la utilizó para oponerse a los demandantes de esos autos, en tanto en este proceso pretende justificar su presunto derecho sucesorio; **c**) que de una parte, en los términos en que ha planteado la demandada su defensa, se trataría de una posesión derivativa, adquirida de su causante por sucesión; de otro, al invocar la usucapión que implica la posesión como hecho, denotaría una posesión originaria, por lo que, los títulos en que la recurrida se sustenta no serían idóneos para justificar la posesión del bien; **d**) que ha planteado su demanda en el supuesto de falta de título de la demandada para poseer el bien, sin embargo, el juzgado ha resuelto en términos diferentes a los planteados a los argumentos de la contradicción; por lo que, solicita la revocatoria de la recurrida, reformándola se declare fundada la incoada.

&.- SOBRE LA POSESIÓN PRECARIA.

DUODÉCIMO.- Sobre el tema nuestro Código Civil en su artículo 911° refiriéndose a la posesión precaria reseña que: **"La posesión precaria es la que se ejerce sin título alguno o cuando el que se tenía ha fenecido**". En el caso de autos, según el planteamiento de la demandante, está en debate una pretensión de esta connotación jurídica, pues se acusa a la emplazada de poseer el inmueble sub litis sin título alguno que la legitime.

DÉCIMO TERCERO.- Al respecto, la Corte Suprema ha señalado:

"El Artículo 911° del Código Civil regula la figura jurídica del precario y de su texto se le puede definir como aquel que posee un bien sin título alguno que lo justifique o cuando el que se tenía ha fenecido; cuando se demanda el desalojo por precario el artículo 911° citado debe concordarse con los artículos 196° y 586° del Código Procesal Civil, de donde resulta que aquel que demande deberá acreditar su calidad de propietario y aquel que es demandado demostrar tener un título por el cual ejerce la posesión para desvirtuar la demanda".[3]

DÉCIMO CUARTO.- Sobre el tema el IV Pleno Casatorio ha establecido:

"***Al respecto resulta interesante lo definido por el Diccionario de la Real Academia, cuando señala, en cuanto al término de Derecho, que se concibe como precario lo que se tiene sin título, por tolerancia o por inadvertencia del dueño***". Agregando a continuación: "***De lo señalado, surgen dos características, la primera referida a la necesidad de una tenencia, de una posesión de hecho o material de la cosa ajena y, la segunda, a la ausencia de título jurídico de esa posesión. Pero la ausencia de título puede encontrar su justificación en la tolerancia o en la inadvertencia del dueño***", en esa medida, en el numeral 54 señala: "***Siendo así, de la lectura del artículo en análisis queda claro 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- dentro de lo cual, desde luego, se engloba al servidor de la posesión, a quien el poseedor real le encarga***

---

[3] **Cas. N°1498-2000-Lima** , El Peruano, 30-01-2001, p. 6848

el cuidado de un bien, esto es por un acto de mera liberalidad y con carácter gratuito, y que si no atiende el requerimiento del titular para la devolución del bien devendrá en precario-, es decir, este primer caso, no necesariamente se requiere de la presencia de un acto jurídico que legitime la posesión del demandado, lo que no excluye también el caso aquel en que el uso del bien haya sido cedido a título gratuito, sin existir de por medio el pago de una renta"
[4]

En ese contexto de los fundamentos fácticos de la incoada se verifica que el caso materia de debate, considerando que la demandante no hizo entrega a la emplazada el inmueble sub litis, quien incluso se resiste a su entrega según Carta Notarial de requerimiento de folios dos, se trataría de una posesión sin "título alguno".

DÉCIMO QUINTO.- De otro lado, como se dijo en el fundamento Sétimo de la presente resolución de acuerdo a la doctrina del artículo 586° del Código Procesal Civil, en el proceso de desalojo está legitimado para demandar, el propietario, el administrador y ***todo aquel que se considere tener derecho a la restitución de un predio*** y no como argumenta la demandada que tan sólo lo podría hacer el poseedor mediato contra el poseedor inmediato a quien otorgó la posesión, posición que llevaría al absurdo que el propietario que no otorgó la posesión no podría recuperar un inmueble de su propiedad; en tanto que en lo que atañe a la legitimación para obrar pasiva comprende 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. En ese sentido la posición asumida por la demandada para justificar su permanencia en el disfrute de la posesión en el sentido que la actora no tendría la condición de poseedora mediata, y ella la de poseedora inmediata debido a que no le entregó la posesión no se condice con la doctrina del máximo Tribunal de Justicia.

DÉCIMO SEXTO.- En el caso de autos, quien demanda lo hace a título de propietaria del bien, contra quien carece de título que la legitime en la posesión del bien materia de litis; por lo que, tratándose de un supuesto basado en la causal de precariedad son dos los principales hechos a probar: **i**) por el demandante: su propiedad y **ii**) por el demandado: el justo título con el que justifica la posesión del bien.

En tales condiciones, corresponde al órgano jurisdiccional resolver la controversia valorando los medios probatorios como aconseja el artículo 197° del Código Procesal Civil.

&.- DERECHO DE PROPIEDAD DE LA PARTE DEMANDANTE.

DÉCIMO SÉTIMO.- Que, conforme con lo prescrito por el artículo 923° del Código Civil, "***La propiedad es el poder jurídico que permite usar, disfrutar, disponer y reivindicar un bien. Debe ejercerse en armonía con el interés social y dentro de los límites de la ley***". En ese contexto, el ordenamiento adjetivo civil en su artículo 586°, legitima (entre otros) al propietario, que considere tener derecho a la restitución de un predio, para entablar la relación jurídica procesal con ese propósito- entre otros- con el poseedor precario.

DÉCIMO OCTAVO.- En el presente caso, doña Dersy Yanide Pintado Baique, acredita su derecho de propiedad como la misma Corte Suprema de la República lo reconoce en la Casación N° 4058-2015-Lambayeque, que motiva la presente sentencia en su décimo sétimo fundamento con los medios probatorios que a continuación se detallan:

1.- Copia Literal de dominio de la Partida N° 11165421, Asiento C00002, de folios catorce, donde aparece registrado como propietaria del inmueble en Litis doña Dersy Yanide Pintado Baique, por haberlo adquirido en compra venta conjuntamente con su esposo Elías Contreras Camacho de sus anteriores propietario Juan Ubaldo Sánchez Vera y Martina Fidencia Arrasco Juarez, por Escritura Pública del once de setiembre de dos mil doce;

2.- Igualmente está acreditada la propiedad de su vendedor Juan Ubaldo Sánchez Vera y Martina Fidencia Arrasco Juarez, con el Asiento C00001, de la referida ficha de independización, del bien inmueble identificado como Sub Lote "A" -Av. Balta N° 1334, distrito y provincia de Chiclayo, por haberlo adquirido por Escritura Pública N° 1666 del tres de octubre de dos mil once, otorgada por el Primer Juzgado Mixto del Módulo Básico de Justicia de José Leonardo Ortiz, en el proceso sobre Otorgamiento de Escritura Pública seguido contra Distribuidora de Abarrotes S.A. Hecho

---

[4] **Casación N°2195-2011-Ucayali** , fundamentos 53 y 54.

que se corrobora con la afirmación que la misma demandada hace al sostener que la demandante se trata de una mera propietaria registral.

Estando a lo acotado la demandante con la Partida registral anotada al haber adquirido el inmueble materia de litis de quienes se encontraban facultados para transferir, en aplicación del artículo 2013 del Código Civil, tiene acreditada su condición de propietaria del inmueble en cuestión, y como tal en aplicación del Artículo 979° del Código Civil, se encuentran plenamente legitimada para demandar en procura de acceder a la posesión y de esa manera consolidar su propiedad sobre el bien, esto es, "***promover las acciones posesorias, los interdictos, las acciones de desahucio, aviso de despedida y las demás que determine la ley***".

&.- TITULO QUE JUSTIFICA LA POSESIÓN DE LA DEMANDA.

DÉCIMO NOVENO.- La Corte Suprema de la República en el Cuarto Pleno Jurisdiccional Civil en relación a legitimación para obrar pasiva señala: "(...), ***en lo que atañe a la legitimación para obrar pasiva; para mantener la sistematicidad, resulta concordante interpretar conjuntamente el citado artículo 586 con el artículo 911 del Código Civil; por lo que 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 inmediata o que, en todo caso, en la realidad se han producido la desaparición de los actos o hechos, jurídicamente regulados y protegidos, generando como en efecto la pérdida del derecho a poseer***"[5].

"***En consecuencia, 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- sea a título de propietario, poseedor mediato, administrador, comodante***".[6]

VIGÉSIMO.- En relación a la carencia de título o al fenecimiento del mismo que señala el artículo 911 del Código Civil, la Corte Suprema de Justicia de la República en la Casación N° 2195-2011-Ucayali, como doctrina jurisprudencial vinculante establece:

"***2. 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 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***"[7].

VIGÉSIMO PRIMERO.- La emplazada conforme a los términos de su contestación de demanda ampara su posesión en lo siguiente:

1] la afirmación que hace en el numeral 4 de los fundamentos de hecho de su contestación de demanda, en el sentido que al haber adquirido la propiedad a través de la posesión con las características que señala el artículo 950 del Código Civil, ha iniciado en el expediente N° 270-2009, un proceso de prescripción adquisitiva de dominio para lograr su inscripción registral y con ello tener seguridad jurídica, proceso donde habría obtenido sentencia favorable. Tema que la misma sentencia de la Corte Suprema de la República Casación N° 4058-2015-Lambayeque, que casa la sentencia anterior de este Colegiado en su fundamento décimo octavo ordenó verificar.

2] Así como su calidad de propietaria que derivaría de sus señores padres, quienes habrían tomado la posesión del bien en el año 1952, para posteriormente, adquirirlo, por transferencia que les hicieron doña Delia Baca y Baca, a través de su representante Miguel Baca Walters quien suscribe la minuta de compraventa a favor de sus causantes, continuando con dicha posesión como propietaria, una vez fallecidos sus causantes.

De lo anotado se tiene que la demandada justifica su posesión legítima del bien, de un lado, en su calidad de propietaria por prescripción en el proceso judicial que señala; de otro, en su condición de heredera de sus causantes, quienes habrían adquirido, la posesión primero y la propiedad por

---

[5] Fundamento 60

[6] Fundamento 61

[7] **Doctrina jurisprudencia**l 2.

compraventa después de su anterior propietaria, quienes al fallecer la habrían dejado en posesión legítima.

&.- USUCAPIÓN COMO TÍTULO JUSTIFICANTE DE LA POSESIÓN DE LA DEMANDADA.

VIGÉSIMO SEGUNDO.- Sobre el tema sostiene la demandada que al haber adquirido la propiedad a través de la posesión con las características que señala el artículo 950 del Código Civil, ha instaurado un proceso de prescripción adquisitiva de dominio en el expediente N° 270-2009, para lograr su inscripción registral y con ello tener seguridad jurídica, proceso donde habría obtenido sentencia favorable, que de ser así, consolidaría o legitimaría su posesión, tornando inatendible la demanda; sin embargo, tal aseveración no se condice con la verdad, puesto que, el proceso de usucapión le ha sido desfavorable en la máxima instancia judicial que a través de la Casación N°3012-2015- Lambayeque, del diecisiete de agosto de dos mil dieciséis (proceso de Prescripción Adquisitiva), ha declarado infundado su recurso de Casación interpuesto contra la sentencia de vista que confirma la de primera instancia que declaró infundada su demanda de usucapión. Decisión judicial que para rechazar su pretensión ha tenido en cuenta que la posesión de sus causantes al no ser homogénea a la suya, "***pues los primeros poseyeron en forma pacífica, pública, continua y como propietarios, mientras que la posesión de la demandante no fue con animus domini***"[8], esto es, como propietaria. Agregando que "***la posesión de la actora fue como servidora de la posesión por tener una relación de subordinación o dependencia con sus padres, por lo tanto es recién desde el fallecimiento de la madre de la actora (15 de mayo de 2007) que debe correr el plazo de prescripción a favor de la demandante; sin embargo, desde esa fecha a la interposición de la demanda no cumple el plazo requerido por la ley para ser declarada propietaria por usucapión, menos aún sus hermanos litisconsortes necesarios activos***"[9].
En consecuencia el proceso de usucapión no constituye título suficiente que justifique la posesión de la referida emplazada.

&.- SOBRE EL DERECHO SUCESORIO DE PROPIEDAD COMO JUSTIFICACIÓN DE LA POSESIÓN.

VIGÉSIMO TERCERO.- En relación al supuesto derecho de propiedad derivado de sus causantes que invoca la demandada para justificar su posesión se deberá precisar lo siguiente:

1] La demandada basa su derecho de posesión del bien en su derecho de propiedad que derivaría de sus progenitores, quienes habrían tomado la posesión en el año mil novecientos cincuenta y dos, cuando el inmueble aún era un solar, para con posterioridad adquirirlo, por transferencia que les habrían hecho doña Delia Baca y Baca, a través de su representante Miguel Baca Walters; sin embargo, la sentencia casatoria acotada en el fundamento precedente que pone fin a la pretensión de prescripción adquisitiva de dominio de la demandada, ha determinado que los progenitores de la demandada han sido sólo poseedores del inmueble, más no propietarios (fundamento sétimo).

2] El contrato de compraventa de folios trescientos sesenta a trescientos sesenta y dos, por el cual el progenitor de la demandada don José Pastor Arrasco Gonzales habría adquirido el inmueble materia de litis de doña Delia Baca y Baca, que la accionada invoca como título para poseer, se trata de la copia de un documento privado que según dicha justiciable habría sido otorgado el treinta y uno de agosto de mil novecientos setenta y tres, que en los términos del artículo 245 del Código Procesal Civil, habría adquirido fecha cierta y por consiguiente eficacia jurídica, según los escritos cuya fotocopia corren de folios cuarenta y cinco a cincuenta y cuatro, recién a su presentación al proceso sobre Otorgamiento de Escritura Pública, en agosto de dos mil nueve (con posterioridad al 15 de mayo de 2007 en que fallece su madre), lo que significa que con anterioridad para el derecho no existía, precisión que genera serias dudas sobre su eficacia.

3] Que, el referido documento, según se puede advertir de su contenido, no ha sido redactado en papel de uso de ese entonces (papel sellado), tampoco interviene notario público en su confección, ni Abogado autorizándola, asimismo carece de fecha de redacción (la misma sentencia recurrida lo

---

[8] **Casación N°3012-2015-Lambayeque** , fundamento sétimo
[9] **Casación N°3012-2015-Lambayeque**, fundamento octavo

reconoce), como tampoco se lee el nombre de quienes lo suscriben (presunto apoderado de la vendedora y comprador según la emplazada), sino tan sólo dos firmas; por lo que, no forma convicción en el juzgador respecto de los hechos que invoca su presentante, no constituyendo como tal, título que justifique la posesión de la demandada.

En consecuencia los elementos de prueba invocados por la demandada en relación a su derecho de propiedad para justificar la posesión del inmueble sub litis, no forman convicción en el juzgador sobre la fundabilidad de sus preces, dando lugar a que la demanda sea estimada.

VIGÉSIMO CUARTO.- Que, cabe asimismo advertir la posición contradictoria de la demandada, ya que, por un lado alega haber adquirido la propiedad del inmueble materia de litis por transmisión mortis causa de sus referidos causantes; luego contradictoriamente demanda usucapión que implica un modo originario de adquisición de la propiedad distinto de la transmisión por sucesión hereditaria que la doctrina del Código Civil reconoce como modo de adquisición derivativa.

VIGÉSIMO QUINTO.- De lo expuesto en los fundamentos precedentes permiten concluir que la posesión de la demandada doña Yaneth Feihs Arrasco Juárez, deviene precaria, pues, los títulos (hechos o actos jurídicos) con los que pretende sustentar su posesión no le genera ningún efecto de protección frente a la reclamante; en ese sentido, acoger su planteamiento implicaría radicar en el proceso de desalojo la posibilidad de que basta con que el demandado saque a relucir un documento de cualquier persona natural o jurídica presuntamente otorgándosele derecho de posesión de cualquier bien inmueble no obstante carecer de propiedad, para que la acción de desalojo resulte inviable y de esa manera derivar al actor o actores a dilucidar su derecho en un proceso lato y engorroso. Mecanismo que la sentencia casatoria de la Corte Suprema traída a colación en los fundamentos precedentes recusa en aras de la predictibilidad de las decisiones del Poder Judicial.

Fundamentos que conducen a desestimar los argumentos expuestos en su contestación de demanda, conllevando la revocatoria de la recurrida en todos sus extremos, procediendo a la estimación de la demanda.

Por las consideraciones expuestas y artículo 121°, 188°, 196°, 197°, 200°, 585° y 586° del Código Procesal Civil; 911°, 923° del Código Civil; RESOLVIERON:

1] REVOCAR la sentencia contenida en la resolución número ocho, del trece de enero de dos mil catorce, de folios cuatrocientos treinta y cinco a cuatrocientos treinta y nueve, que declara INFUNDADA la demanda, con lo demás que contiene, la que **REFORMÁNDOLA:** declararon **FUNDADA,** en los seguidos por **DERSY YANIDE PINTADO BAIQUE** contra **YANET FEIHS ARRASCO JUAREZ** sobre **DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA;** en consecuencia, se requiere a la demandada a fin de que dentro del plazo de seis días de notificada cumpla con desocupar y entregar a la demandante el inmueble ubicado en la en la Avenida Balta N° 1334- Sub Lote "A" -Chiclayo, inscrito en la Partida Electrónica N° 11165421 del Registro de Predios de la SUNARP -Chiclayo, bajo apercibimiento de lanzamiento, en caso de incumplimiento;

2] CONFIRMAR la resolución número seis, expedida en la Audiencia Única del veinticinco de noviembre de dos mil catorce, de folios cuatrocientos once a cuatrocientos doce, que declara **INFUNDADA la excepción de falta de legitimidad para obrar de la demandante;** y, los devolvieron. Intervinieron los señores: Lara Contreras, Carrillo Mendoza y Teran Arrunategui por haber participado en la fecha de vista de la causa; **notifíquese conforme a ley.-**

Sres.

Lara Contreras.

Carrillo Mendoza.

Terán Arrunátegui