



**CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE LIMA  
QUINTA SALA ESPECIALIZADA EN LO CIVIL**

---

**Expediente N°** : 16686-2015 ( Ref. Sala N°01550-2017 )  
**Demandante** : Jorge Luis Villanueva Córdova y otro  
**Demandado** : Luis Jorge Gutiérrez Báez  
**Materia** : Desalojo

**Resolución N°** : 03  
**Lima, veintitrés de enero**  
**del dos mil dieciocho.-**

**VISTOS;** interviniendo como ponente señor el Juez Superior  
**Aguirre Salinas;** por sus propios fundamentos; y,

**CONSIDERANDO,** además:

**I.- Resolución materia de grado**

Es materia de apelación, la sentencia pronunciada mediante resolución N° 09, de fecha 11 de abril de 2017, obrante de fojas 122 a 125, que declaró fundada la demanda de fojas 43 a 51, subsanada a fojas 59 y siguientes, que ordenó al demandado Luis Jorge Gutiérrez Báez desocupe y restituya a favor de los demandantes Jorge Luis Villanueva Córdova y Ana María Castro Gutiérrez, el inmueble ubicado en Pasaje Santa Elena (Herrera Maldonado) N° 192, Departamento 10, Primer Piso, distrito del Rímac, en el plazo de 06 días, con costas y costos.

**II.- Fundamento del recurso interpuesto**

En su recurso de apelación<sup>1</sup>, el demandado precisó que:

- i) en su oportunidad propusieron las excepciones de oscuridad o ambigüedad en el modo de proponer la demanda y litis pendencia, siendo que por resolución N°04 de fecha 14 de octubre de 2016, se le requirió adjuntar las tasas judiciales por dichas excepciones la que fue notificada el 26 de octubre de 2016, y por escrito ingresado el 28 de octubre del mismo año, cumplió con adjuntar las tasas judiciales requeridas, sin embargo, dicho escrito no ha sido tenido en cuenta ni proveído, por ello la sentencia deviene en nula;
- ii) en el acta de audiencia se señala que no se han deducido excepciones lo que es falso, pues la propusieron oportunamente, y que al no haberse dado cuenta de ellas se le ha recortado su derecho de defensa;
- iii) que el punto controvertido debió ser quien ostenta mejor título de propiedad, estando a las excepciones propuestas;

---

<sup>1</sup> Fojas 132 a 134.



iv) cuestionado el derecho de propiedad que alegan tener los demandantes no puede haberse amparado la demanda de desalojo.

### III.- De lo actuado en autos

De una revisión del proceso, se observa que:

1. Por escrito de folios 43 a 51, subsanada de folios 59 a 60, los demandante - Jorge Luis Villanueva Córdova y Ana María Castro Gutiérrez, interpusieron demanda de desalojo por ocupación precaria contra don Luis Jorge Gutiérrez Báez, a fin de que desocupe el inmueble ubicado en Pasaje Santa Elena (Herrera Maldonado) N° 192, Departamento 10, distrito del Rímac; señalando que, son propietarios del citado inmueble, al haberlo adquirido mediante Escritura Pública de fecha 10 de julio de 2015, celebrado ante la Notaria Manuel Noya de la Puente, como consta de la Partida Registral N° 44053098, y dónde no había registrada carga o gravamen que impidiera la transferencia de la compraventa celebrada con el anterior propietario; habiendo verificado que el inmueble sub litis se encontraba ocupado por el demandado, el 17 de agosto de 2015, le cursó una carta notarial requiriéndole acredite su versión brindada en el acto de la constatación policial y/o en caso contrario justificar de manera documental su posesión en el inmueble, sin embargo, no recibió respuesta alguna;
2. mediante escrito de folios 73 a 76, el demandado contestó la demanda, y dedujo las excepciones de oscuridad o ambigüedad en el modo de proponer al demanda y litis pendencia, alegando que:
  - i) que no tiene la calidad de inquilino precario, por el contrario su condición es de ser el verdadero propietario del inmueble sub litis, al haberlo adquirido el 28 de junio de 1991, mediante minuta de compra venta celebrado con el apoderado de doña Sebastiana Vergara viuda de Melgarejo, instrumental que obra ante la Notaria Berrospi Polo, bajo el Kardex 9914;
  - ii) por razones ajenas a la voluntad de los contratantes, dicha minuta no se elevó a Escritura Pública y no se inscribió ante la SUNARP;
  - iii) que ha interpuesto demanda de prescripción adquisitiva de dominio respecto del inmueble sub judice;
  - iv) los demandantes alegan haber adquirido el inmueble sublitis de Juan Toribio Melgarejo Vergara, quien es hermano del apoderado con el que suscribió la minuta de compraventa del inmueble, lo que se tendrá presente para los fines de ley, al no ser posible vender una propiedad dos veces;
3. el Juez de la causa mediante la apelada ha resuelto declarar fundada la demanda de desalojo por ocupación precaria interpuesta por los demandantes, por lo siguiente:
  - i) los demandantes han acreditado que son propietarios del inmueble sublite, como se desprende del asiento C0002 de la Partida Registral N° 44053098, del cual fluye que fue adquirido mediante compraventa de su anterior propietario Juan Toribio Melgarejo Vergara, no obrando inscrito ningún otro derecho de persona distinta, por tanto tienen la condición de propietarios del inmueble subjudice;
  - ii) en cuanto a la ocupación del demandado, si bien este alega que adquirió el inmueble en el año 1991, y por tanto no pudo ser vendido dos veces, con lo cual se estaría denunciando la nulidad del título de los demandantes, sin embargo, conforme se desprende de la Partida Registral N° 44 053098 los accionantes adquirieron el predio sub litis mediante compraventa de su anterior propietario Juan Toribio Melgarejo Vergara, quien a su vez lo adquirió vía sucesión intestada de doña Sebastiana Vergara Ruiz de Melgarejo, no apareciendo título alguno inscrito a favor del demandado, o que este haya puesto en conocimiento de terceros que adquirió el inmueble, no presentándose algún supuesto de nulidad del acto jurídico mediante el cual los demandantes adquirieron el inmueble, en todo caso debe ser materia de un pronunciamiento jurisdiccional, en el cual se determine tal situación, lo que corresponde hacerlo al demandado en vía de acción;
  - iii) la mera alegación del demandado de haber adquirido el inmueble subjúdice por prescripción adquisitiva no es suficiente conforme ya lo ha dejado establecido el



Cuarto Pleno Casatorio Civil en la Casación N° 2195-2011-Ucayali, si bien el demandado refiere haber interpuesto demanda de prescripción adquisitiva de dominio, ello no es suficiente debe haber una resolución judicial en que haya determinado que la posesión del demandado ha sido pública, continua y pacífica como propietario, lo que debe haber ocurrido en un proceso específico; por ello que los documentos mencionados no resultan suficientes para causar convicción en el Juzgador para declarar que el demandado tiene derecho a poseer el inmueble al haber adquirido el mismo por usucapión, por lo que no puede ampararse la defensa, consiguientemente el demandado carece de título que justifique su posesión en el bien sublite, por lo que tiene la calidad de ocupante precario por lo que debe proceder a restituir la posesión a los demandantes.

#### **IV.- Aspectos Generales**

**Primero:** Conforme lo ha dejado establecido la Corte Suprema de la República en el Cuarto Pleno Casatorio (Casación N° 2195-2011-Ucayali), tratándose de controversias como la presente, los jueces deberán ingresar a resolver el tema de fondo evitando expedir sentencias inhibitorias, así consta del punto 6 del citado pleno, que dice:

*“En todo los casos descritos, el Juez del proceso no podrá expedir sentencia inhibitoria, sino que deberá pronunciarse sobre el fondo de la materia controvertida, en el sentido que corresponda, conforme a los hechos y la valoración de las pruebas aportadas”.*

**Segundo:** En dicho contexto, se tiene que el artículo 911° del Código Civil, señala:

*“La posesión precaria es la que se ejerce sin título alguno o cuando el que se tenía ha fenecido.”*

Estando a la norma citada y conforme lo establece el artículo 196<sup>2</sup> del Código Procesal Civil, corresponderá a la parte demandante acreditar su calidad de propietario del bien materia de restitución y al demandado demostrar que cuenta con título que permita advertir la legitimidad de su posesión.

**Tercero:** Conforme al texto normativo citado, para que proceda la acción de desalojo por ocupación precaria se requiere:

- i) la existencia de un poseedor precario, aquel que ocupa un bien ilegalmente sin título alguno o porque el que tenía para poseer legítimamente ha fenecido por conclusión de plazo, cuando es temporal o por las otras formas de ineficacia reconocidas por nuestro ordenamiento jurídico (anulabilidad, resolución, recesión, etc.); y,
- ii) quien demanda, sea el propietario, usufructuario, arrendador, comodatario, usuario, administrador y todo aquel que tenga derecho a la restitución de un predio. En este caso, quien demanda (el copropietario), conforme al artículo 586° del Código Procesal Civil, y 979° del Código Civil puede pretender la restitución del predio mediante la acción judicial de desalojo.

#### **V.- Consideraciones de la Sala**

**Cuarto:** En cuanto al derecho de propiedad del bien sublitis, aparece inscrita en el asiento C00002, rubro títulos de dominio de la Partida Registral N° 44053098, expedida por la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos (fojas 15) que los demandantes tienen la calidad de propietarios al haber adquirido el predio en mérito a la compraventa celebrada con su anterior propietario Juan Toribio Melgarejo Vergara, como consta de la escritura pública de fecha 10 de julio de 2015; y conforme a lo previsto en el artículo 586° del Código Procesal Civil se encuentran legitimados para promover la presente acción de desalojo por ocupación precaria.

**Quinto:** En lo que se refiere a la precariedad del demandado, si bien esta parte, al contestar la demanda, sostiene que es falso que sea ocupante precario, por el contrario refiere que tiene la condición de propietario del inmueble sub júdice en mérito a la minuta de compraventa de fecha 28 de junio de 1991, celebrada con el apoderado de doña Sebastiana Vergara Ruiz viuda de

---

<sup>2</sup> Artículo 196° del C.P.C. “Salvo disposición legal diferente, la carga de probar corresponde a quien afirma hechos que configuran su pretensión o a quien los contradice alegando nuevos hechos”.



Melgarejo; sin embargo, dicho instrumento no es suficiente para oponerse al título de propiedad que ostentan los demandantes, quienes adquirieron el predio submateria mediante compraventa de su anterior propietario Juan Toribio Melgarejo Vergara, quien a su vez lo adquirió vía sucesión intestada de doña Sebastiana Vergara Ruiz de Melgarejo, y que se encuentra inscrito en la Partida Registral N° 44053098, no apareciendo título alguno inscrito a favor del demandado, o que este haya puesto en conocimiento de terceros que adquirió el inmueble sub litis; en tal sentido, se advierte que el demandado no ha acreditado en autos que tenga título que justifique su posesión sobre el bien inmueble materia de litis, por lo tanto los demandantes se encuentra legitimado para solicitar el desalojo a la luz de lo dispuesto en el artículo 1708.2 del Código Civil.

**Sexto:** En tal sentido, lo afirmado por el demandado de que viene ocupando el bien sublite en virtud de tener la condición de propietario conforme a la minuta de compraventa de fecha 28 de junio de 1991, celebrada con el apoderado de doña Sebastiana Vergara Ruiz viuda de Melgarejo, anterior propietaria del bien, carece de sustento, pues la referida minuta de compraventa no tiene fecha cierta sino desde el 03 de agosto del 2004 en que fue ingresada a la Notaría Berrospi Polo, conforme se aprecia del sello que obra en la instrumental de fojas 66; sin embargo, a esa fecha la vendedora ya había fallecido -fojas 04-, por lo que no cuasa convicción respecto al acto que contiene.

**Sétimo:** En consecuencia, se puede concluir que el demandado tiene la calidad de ocupante precario, pues no cuenta con título que justifique su posesión en el bien inmueble subjúdice, ni se invoca título alguno derivado de quienes ahora son los demandantes y titulares registrales del inmueble, por lo que se puede concluir que tiene la condición de ocupante precario, siendo de aplicación lo previsto en el artículo 911° del Código Civil, en tal razón, el propietario tiene derecho a exigirle la restitución del bien al precario, por lo que la demanda debe ser estimada.

**Octavo:** A mayor abundamiento, y respecto al proceso de prescripción adquisitiva de dominio entablada por el demandado, debe considerarse que, conforme a las instrumentales no impugnadas de fojas 87, 88 y 89, la referida acción fue desestimada al no haberse subsanado la inadmisibilidad de la demanda, no habiéndose acreditado el demandado que el citado proceso tenga aún vigencia.

**Noveno:** Finalmente se debe apreciar que, el demandante sustenta su recurso de apelación en el sentido de que las excepciones propuestas no han sido proveídas ni tenidas en cuenta en la sentencia dictada, no obstante de que cumplió con adjuntar la tasa judicial que le fue requerida por resolución N° 04; al respecto corresponde acotar que -en efecto-, de autos se desprende que el demandado por escrito presentado el 10 de mayo de 2016 -fojas 73 a 76-, formuló contestación a la demanda y dedujo las excepciones de oscuridad o ambigüedad en el modo de proponer la demanda y litis pendencia, siendo que por resolución N° 03 de fecha 26 de agosto de 2016 (fs. 77) se tuvo por contestada la demanda y se fijó fecha para la audiencia única, y en cuanto a las excepciones propuestas se dispuso que previamente cumpla con adjuntar tasa judicial por ofrecimiento de pruebas, dentro de tercero día de notificado, bajo apercibimiento de tenerse por no deducidas, la que fue notificada al demandado el 05 de setiembre de 2016, como se desprende del cargo de notificación -fojas 79-; y, al no cumplir en el plazo fijado con lo requerido, por resolución N° 04 -fojas 80-, se resolvió hacer efectivo el apercibimiento decretado en la resolución N° 03 y se rechazó las excepciones deducidas, resolución que quedó consentida al no haber sido impugnada; queda claro entonces que, el excepcionante no cumplió con lo ordenado en la resolución N° 03, en el plazo concedido; por consiguiente no existe la nulidad de la sentencia que se alega.

Por estas consideraciones:

**Confirmaron** la sentencia apelada pronunciada mediante resolución N° 09, de fecha 11 de abril de 2017, obrante de fojas 122 a 125, que declaró fundada la demanda de fojas 43 a 51,



subsanada a fojas 59 y siguientes, que ordenó al demandado Luis Jorge Gutiérrez Báez desocupe y restituya a favor de los demandantes Jorge Luis Villanueva Córdova y Ana María Castro Gutiérrez, el inmueble ubicado en Pasaje Santa Elena (Herrera Maldonado) N° 192, Departamento 10, Primer Piso, distrito del Rímac, en el plazo de 06 días, con costas y costos. Notifíquese y devuélvase.-

En los seguidos por Jorge Luis Villanueva Córdova y otro, contra Luis Jorge Gutiérrez Báez sobre desalojo.

**SS:**

**BUSTAMANTE OYAGUE**

**GALLARDO NEYRA**

**AGUIRRE SALINAS**