



CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE MOQUEGUA
Sala Mixta de Mariscal Nieto

SALA MIXTA – SEDE NUEVO PALACIO
EXPEDIENTE N° : 00536-2013-0-2801-JM-CI-02
MATERIA : DESALOJO
RELATOR : EDGAR CELSO CATACTORA GUTIERREZ
DEMANDADO : APAZA ARCE, LEONCIA
SAIRA FLORES, LORENZO APOLINAR
DEMANDANTE : VISION INTEGRAL PARA EL DESARROLLO ALTERNATIVO
VIDA PERU

Resolución N° : 31

Moquegua, siete de marzo
Del año dos mil dieciséis. -

SENTENCIA DE VISTA

I.- PARTE EXPOSITIVA:-----

VISTOS: En Audiencia Pública. **VIENE:** Los recursos de apelación interpuestos por **Leoncia Apaza Arce y Apolinar Lorenzo Saira Flores**, a través de su abogado, ambos recurso del nueve de julio del dos mil quince, que corre de fojas doscientos sesenta y cuatro a doscientos sesenta y seis, y de doscientos setenta a doscientos setenta y dos, respectivamente; en contra de la **Sentencia (Resolución número diecinueve)** del veintiséis de junio del dos mil quince, de fojas doscientos cincuenta a doscientos cincuenta y siete, que declara fundada la demanda sobre Desalojo por la causal de Ocupante Precario.-----

También es materia de grado, el recurso de apelación interpuesto por **Leoncia Apaza Arce**, del diecisiete de marzo del dos mil catorce, de fojas ciento setenta y tres a ciento setenta y seis, en contra de la **Resolución número siete**, expedida en el acto de la Audiencia Única del doce de marzo del dos mil catorce, a fojas ciento sesenta y cinco, que resuelve declarar infundada la excepción de Falta de Legitimidad para obrar de la demandante.-----

ANTECEDENTES: DEMANDA: Mediante escrito del diez de julio del dos mil trece, de fojas treinta y uno a treinta y seis, **Visión Integral para el Desarrollo Alternativo – VIDA Perú**, interpone demanda de Desalojo por la causal de Ocupante Precario en contra de **Apolinar Lorenzo Saira Flores y Leoncia Apaza Arce**, peticionando que se ordene a los demandados la inmediata dejación del inmueble ubicado en la Urbanización “Villa Los Ángeles” Lt. 8 Mz. K de la ciudad de Moquegua por ser de su propiedad, con expresa condena de costas y costos del proceso. Fundamenta que tiene legitimidad para obrar conforme se desprende de la Escritura Pública N° 4947, es propietaria del terreno ubicado en la Urbanización “Villa Los Ángeles”, que fuera adquirido de la Municipalidad



CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE MOQUEGUA
Sala Mixta de Mariscal Nieto

Provincial Mariscal Nieto el veintinueve de octubre de mil novecientos noventa e inscrita en la ficha matriz N° 1477, que dentro de ese terreno se encuentra la Mz. K Lt. 8 inscrita en la ficha N° 3461 de los Registros Públicos (Ficha de independización y manzaneo); los demandados a la fecha lo vienen ocupando de forma precaria, por cuanto el Título que tenían ha fenecido en mérito de la disposición resolutoria contenida en clausula décima literal g) de la Escritura Pública N° 1784 suscrito con los demandados el doce de septiembre de mil novecientos noventa y seis; y, el veinticuatro de mayo y diecinueve de septiembre del dos mil once, por conducto notarial requirió a los demandados para que cumplan con los términos del contrato de compra venta, pero al no obtener respuesta el siete de diciembre del dos mil doce les notificaron la Carta Notarial que resuelve el contrato, por lo que los demandados han pasado a ser ocupantes precarios. -----

CONTESTACIÓN: Mediante escrito del seis de agosto del dos mil trece, de fojas cincuenta y dos a cincuenta y siete, **Apolinar Lorenzo Saira Flores** contesta la demanda, peticionando que esta se declare infundada con expresa condena de costos y costas del proceso. Fundamenta que ha celebrado un contrato de compra venta con el Comité Nacional de Habitat para la Humanidad, mas no con Visión Integral para el Desarrollo Alternativo Vida Perú, siendo que esta última no ostenta la calidad de propietario y no cuenta con facultades para iniciar una demanda de Desalojo, asimismo indica que lo mencionado está acreditado con la Sentencia de Vista recaída en el Expediente N° 19-2012 sobre la misma materia en los seguidos por Visión Integral para el Desarrollo Alternativo Vida Perú en contra de Ysabel Escobar Cruz, mediante la cual se ha declarado nula la sentencia de primera instancia. Así mismo en el referido escrito deduce la **Excepción de falta de Legitimidad para obrar del demandante**, solicitando que se declare la nulidad de todo lo actuado y la conclusión del proceso. Fundamenta que la demandante no ha acreditado su condición de propietaria del inmueble materia de sub litis, toda vez que la Escritura Pública de cambio de régimen de persona jurídica y modificación de estatuto no es suficiente para acreditar su titularidad en la pretensión, asimismo indica que debe tenerse en cuenta que el Comité Nacional de Habitat era una ONG (institución con fines no lucrativos) que si ostentaba la calidad de propietaria porque adquirió la propiedad por compra venta de la Municipalidad Provincial Mariscal Nieto.-----

CONTESTACIÓN: Mediante escrito del seis de agosto del dos mil trece, de fojas setenta y cuatro a setenta y nueve, **Leoncia Apaza Arce** contesta la demanda peticionando que se declare infundada con expresa condena de costos y costas del proceso; conteniendo fundamentos iguales a la contestación anterior y también deduce la excepción de legitimidad para obrar del demandante con iguales argumentos que la contestación anterior.-----



CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE MOQUEGUA
Sala Mixta de Mariscal Nieto

Mediante **Resolución número siete** del doce de marzo del dos mil catorce, a fojas ciento sesenta y cinco, se resuelve declarar **INFUNDADA** la excepción de Falta de Legitimidad para obrar de la demandante, fundamentando que con la ficha registral N° 1477, partida N° 05000843 del predio matriz y la ficha 3461, se advierte que el inmueble materia de litis se encuentra comprendida dentro de la relación de lotes del Comité Nacional de Habitat para la Humanidad Perú, así mismo del testimonio de escritura pública N° 4447 sobre cambio de régimen de persona jurídica y modificación del estatuto, así como de la partida registral N° 01064594 se desprende que en efecto el Comité referido solo ha efectuado un cambio en su denominación, pasándose a denominar Visión Integral para el Desarrollo Alternativo – VIDA Perú.-----

Mediante **Sentencia (Resolución número diecinueve)**, se resuelve declarar **FUNDADA** la demanda de Desalojo por la causal de Ocupante Precario, ordenando que los demandados desocupen y entreguen la posesión del inmueble materia de litis, a favor de la demandante, en el plazo de seis días hábiles, sin Costas ni Costos. Fundamentando que de autos se advierte que la demandante ha acreditado su derecho de propiedad sobre el predio materia de litis; que la demandante ha requerido el pago a los demandados mediante carta notarial bajo apercibimiento de resolución de contrato y mediante carta notarial se comunica a los demandados la resolución del contrato por incumplir la obligación contenida en la cláusula décima, literal g del referido contrato, situación que no ha sido cuestionada por los demandados; y, que los demandados no detentan derecho real alguno sobre el inmueble y el título que los habilitaba para la posesión ha fenecido, por lo que tienen la condición de precarios.-----

DE LOS RECURSOS DE APELACIÓN: PRETENSIONES IMPUGNATORIAS Y FUNDAMENTOS

DE AGRAVIOS: Uno.- En cuanto al recurso de apelación en contra de la **Resolución número siete**, se peticiona la revocación de la recurrida en el extremo que declara infundada la excepción de falta de legitimidad para obrar del demandante, argumentando:-----

1.1.- La parte demandante no ha acreditado su condición de propietario del inmueble materia de sub litis, ya que la Escritura Pública de cambio de régimen y modificación de estatuto no acredita la titularidad de su pretensión.-----

1.2.- Incurrir en evidente el error de hecho, ya que se ha emitido una resolución sin haberse considerado que, con quién suscribió la minuta de compra venta fue con el Comité Nacional de Habitat para la Humanidad, mas no con Visión Integral para el Desarrollo Alternativo Vida Perú, que a la fecha viene haciendo cobros indebidos porque no está acreditado su titularidad sobre el terreno materia de sub litis.-----



CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE MOQUEGUA
Sala Mixta de Mariscal Nieto

1.3.- No se ha observado el criterio de la Sala Mixta de la Corte Superior de Justicia Moquegua, que en un caso similar ha declarado nula la sentencia de primera instancia conforme obra de la Sentencia de Vista del expediente N° 19-2012. -----

Dos.- En cuanto a los recursos de apelación en contra de la **Resolución número diecinueve**, en ambos se peticiona la revocación de la recurrida, para que reformándola se declare infundada la demanda, y contienen argumentos iguales, siendo los siguientes:-----

2.1.- La sentencia ha sido expedida en evidente infracción de las formas especiales de eficacia y validez de los actos procesales, como es la contravención del debido proceso contenida en el artículo 139° inciso 3) de la Constitución Política del Estado, debido a que los fundamentos de la recurrida son insuficientes.-----

2.2.- No está acreditado que la asociación demandante sea propietaria del inmueble materia de sub litis, por tal sentido no tiene legitimidad para obrar, siendo esto un requisito indispensable para iniciar una acción judicial. -----

2.3.- No se ha considerado que el recurrente celebró un contrato de compra venta con el Comité Nacional de Habitat, mas no con la demandante. -----

2.4.- La propiedad se adquiere mediante la “tradicón” en cualquiera de sus formas, no siendo suficiente una escritura Pública de cambio de régimen de persona jurídica y modificación del estatuto, para considerar a la demandante como titular de la pretensión.-----

2.5.- La sentencia de Vista expedida por la Sala Mixta en el expediente 19-2012 sobre la misma materia, es prueba de que la demandante no tiene pruebas que acrediten su legitimidad para obrar.-

II.- PARTE CONSIDERATIVA: -----

CONSIDERANDOS: PRIMERO.- DE LA COMPETENCIA DEL JUEZ SUPERIOR: Que, por el principio *quantum devolutum tantum appellatum*, el Ad Quem (Juez Superior que resuelve el recurso de apelación) al resolver la apelación debe pronunciarse solamente sobre aquellas pretensiones o agravios señalados por el impugnante en su recurso; siendo que además, conforme a lo dispuesto en el artículo 370° del Código Procesal Civil, de aplicación supletoria, no puede modificar la resolución impugnada en perjuicio del apelante.-----

FUNDAMENTOS DEL COLEGIADO: -----

SEGUNDO.- DE LA CONTROVERSIA: Que, estando a los recursos de apelación tanto en contra de la Resolución número siete y Sentencia (Resolución número diecinueve) y los autos, la controversia es determinar si la demandada es propietaria del inmueble materia de litis.-----



CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE MOQUEGUA
Sala Mixta de Mariscal Nieto

TERCERO.- DE LA PROCEDENCIA DEL DESALOJO.- Que, el artículo 586° del Código Procesal Civil, establece que: “**Pueden demandar: el propietario, el arrendador, el administrador y todo aquel que, salvo lo dispuesto en el artículo 598°, considere tener derecho a la restitución de un predio. Pueden ser demandados: el arrendatario, el sub-arrendatario, el precario o cualquier otra persona a quien le es exigible la restitución.**” (negrita y subrayado agregado), asimismo, el artículo 911° del Código Civil, al respecto de la posesión precaria establece que: “**La posesión precaria es la que se ejerce sin título alguno o cuando el que se tenía ha fenecido**”; (Negrita y subrayado agregado); por lo tanto, para la procedencia del desalojo por ocupante precario, es necesaria la existencia indispensable de tres presupuestos: “(...) **a) que el actor acredite plenamente ser titular de dominio (sic) del bien inmueble (...) cuya desocupación solicita; b) que se acredite la ausencia de relación contractual alguna entre el demandante y el emplazado; y, c) que para ser considerado precario debe darse la ausencia absoluta de cualquier circunstancia que justifique el uso y disfrute del bien por la parte emplazada**”¹; además el poseedor precario es el que ocupa un bien sin título, ya sea porque nunca lo tuvo o porque el que tenía ha fenecido, por tanto se encuentran dos supuesto siguientes: **i) Ausencia de título:** Se trata del poseedor que entró de hecho en la posesión, no posee título alguno, por ejemplo, el que entra clandestinamente en la posesión, el usurpador, el ladrón, el hurtador, etcétera; y, **ii) Título fenecido:** El título fenece por decisión judicial, por disposición de la ley, por cumplimiento del plazo o condición resolutoria, por mutuo disenso, por nulidad, resolución, rescisión, revocación, retractación, etcétera; en general, el título queda extinguido en todo caso por ineficacia estructural o funcional del acto jurídico por el cual se cedió la posesión del bien. -----

CUARTO.- Que, corresponde precisar, que los recursos de apelación, tanto de la Resolución número siete y de la Sentencia (Resolución diecinueve), únicamente cuestionan las mismas en cuanto a la calidad de propietaria de la demandante, argumentando que con la misma no han tenido vínculo alguno y que no es la propietaria del inmueble materia de litis, fundamentos respecto de los cuales se pronuncia este Colegiado en aplicación del **principio quantum devolutum tantum appellatum**; lo que significa que los otros aspectos no apelados de la sentencia recurrida han sido consentidos, entre ellos la resolución del contrato de compra venta de fojas seis a quince, suscrito entre las partes.-----

QUINTO.- Que, respecto a la calidad de propietaria del inmueble sub litis por la demandante, se tiene:-----

¹ **CASACIÓN N° 978-2007/LIMA**, publicado en HINOSTROZA MÍNGUEZ, Alberto, “Guía Actualizada de Casaciones”, Jurista Editores, 1ra Edición, Lima 2010, Pág. 627.



CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE MOQUEGUA
Sala Mixta de Mariscal Nieto

5.1.- De fojas diecinueve a veintidós corre la Partida N° 05000142 (predio matriz) del Registro de la Propiedad Inmueble, que tiene como antecedente las Fichas Registrales Nros. 1477 y 3461, de la que fluye:-----

- De la Ficha Registral N° 1477, en la sección títulos de dominio obra el asiento c.1.) del que corre la independización a favor de la Municipalidad Provincial de Mariscal Nieto (en adelante Municipalidad), y el asiento c.2) del que corre la adquisición del dominio y propiedad por Habitat for humanity Perú en virtud de haberlo comprado de la referida Municipalidad conforme escritura pública de fecha veintinueve de octubre de mil novecientos noventa.-----
- En el asiento C00003 se inscribe el cambio de denominación social del propietario a **Comité Nacional de Habitat para la Humanidad Perú**".-----
- En el asiento C00004 se inscribe el cambio de denominación social de la persona jurídica propietaria a **Visión para el Desarrollo Alternativo**. -----

5.2. De fojas veintitrés y siguiente corre la Partida N° 05000843 del Registro de la Propiedad Inmueble, que tiene como antecedente la Ficha N° 3461-A, siendo que en esta ficha corre la inscripción de la Resolución N° 841-96-MPMN la Municipalidad, que aprueba los planos de lotización y trazado, así como la memoria descriptiva del Proyecto Urbanización "Villa Los Ángeles" donde se encuentra comprendido el terreno ubicado en Mz. K Lt. 8.-----

5.3.- De fojas ciento dos a ciento veintiuno corre la Partida N° 01064594 del Registro de Personas Jurídicas, del que fluye:-----

- De los asientos B000055 y B000056, corre que el **Comité Nacional Habitat para la Humanidad Perú** ha realizado una modificación total de estatutos, cambiando su denominación a "**Visión para el Desarrollo Alternativo**" pudiendo utilizar también como denominación abreviada "**Vida Perú**".-----

5.4.- De fojas seis a quince, corre la escritura pública N° 1784, del doce de setiembre de mil novecientos noventa y seis, que eleva a escritura pública el contrato de compra venta a plazos en moneda extranjera con reserva de propiedad, hipoteca, pactos rescisorios y/o resolutorios, celebrado por el Comité Nacional de Habitat para la Humanidad Perú como propietario y como compradores los demandados, respecto del inmueble materia de litis; fluyendo de la cláusula novena de la minuta elevada a escritura pública, la cláusula de reserva de propiedad, la que ha sido celebrada conforme artículo 1583° del Código Civil, conforme al cual el vendedor se reserva la propiedad hasta que se haya pagado la totalidad del precio, lo que significa de los compradores



CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE MOQUEGUA
Sala Mixta de Mariscal Nieto

todavía no pueden considerarse como propietarios; tanto más si en el caso de autos no ha acreditado haber cancelado la totalidad del precio.-----

5.5.- Estando a las documentales referidas, fluye claramente que la demandante es propietaria del inmueble materia de litis, puesto que el Comité Nacional de Habitat para la Humanidad Perú, ha cambiado de denominación social, a “Visión Integral para el Desarrollo Alternativo”, es decir que se trata de la misma persona jurídica, dado que el cambio de denominación social no origina la existencia de otra persona jurídica, en consecuencia como tal conserva su patrimonio en activo y pasivo, comprendido dentro de ello el inmueble materia de sub litis; por tanto los fines, objetivos, organización interna de la persona jurídica, patrimonio, entre otros se mantienen inalterables. Así tenemos que el artículo 2012° del Código Civil por principio de publicidad registral establece: que **“Se presume sin admitirse prueba en contrario, que toda persona tiene conocimiento del contenido de las inscripciones”**, que además recoge el principio de Publicidad Registral referido a asientos registrales y demás documentos que existan en los registros. -----

5.6.- Además, el artículo 77° del Código Civil, sobre el inicio de la persona jurídica, establece que: **“La existencia de la persona jurídica de derecho privado comienza el día de su inscripción en el registro respectivo, salvo disposición distinta de la ley (...)”**, por lo tanto un cambio de denominación no origina la existencia de otra persona jurídica, puesto que la inscripción subsiste, originándose únicamente el registro de dicho cambio conservando la misma inscripción.-----

SEXTO.- DEL RECURSO DE APELACIÓN EN CONTRA DE LA RESOLUCIÓN NÚMERO SIETE:
Que, respecto a los argumentos del recurso de apelación en contra de la Resolución número siete, se tiene:-----

6.1.- Debe estarse a lo fundamentado en el considerando anterior, en el que ha quedado claro que la demandante si tiene la calidad de propietaria del inmueble sub litis, por tanto si existe legitimidad del demandante en la pretensión objeto del proceso, esto es, al derecho sustancial reclamado.-----

6.2.- No se trata de personas jurídicas diferentes, sino de la misma persona jurídica, conforme se ha fundamentado, siendo que el cambio en su denominación social de la demandante no origina la existencia de otra persona jurídica.-----

6.3.- Dicha jurisprudencia no se trata de un precedente judicial vinculante, ni doctrina jurisprudencial conforme artículo 22° del Texto Único Ordenado de la Ley Orgánica del Poder Judicial, aprobado por Decreto Supremo N° 017-93-JUS, al no ser expedida por la Corte Suprema; además, en la referida sentencia que corre de fojas cuarenta y ocho a cincuenta y uno se ha declarado la nulidad de la sentencia de primera instancia, por cuanto en dicha oportunidad la demandante no acreditó documentalmente el cambio de su denominación, de **Comité Nacional de Habitat para la**



CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE MOQUEGUA
Sala Mixta de Mariscal Nieto

Humanidad Perú por **Visión Integral para el Desarrollo Alternativo**, situación que no se ha producido en el caso de autos conforme lo fundamentado, y dispone que el demandante presente medios probatorios de los que fluiría su legitimidad, pero en ningún extremo concluye que la demandante no es propietaria.-----

SÉTIMO.- DEL RECURSO DE APELACIÓN EN CONTRA DE LA SENTENCIA (RESOLUCIÓN NÚMERO DIECINUEVE). Que, respecto a los argumentos de los recurso de apelación en contra de la Sentencia (Resolución número diecinueve) se tiene.-----

7.1.- En cuanto al argumento **2.1.**, de los ocho considerando de la sentencia recurrida fluye una motivación suficiente, siendo que se ha analizado la totalidad de puntos controvertidos, siendo que en el considerando sexto de la recurrida fundamenta porque los demandados carecen de derecho real sobre el inmueble materia de litis y que el título que los habilitaba para la posesión ha fenecido; además, que los recurrente no precisan en concreto en que consiste la afectación al derecho a la debida motivación de las resoluciones judicial, puesto que su argumentación es genérica, lo que no permite darse una respuesta específica.-----

7.2.- En cuanto a los argumentos **2.2.** y **2.3.**, debe estarse a lo fundamentado, en que se ha establecido que la demandante si tiene la calidad de propietaria del inmueble materia de litis, por tanto no requiere acreditar transferencia ni cesión de derechos, puesto que estamos ante un mero cambio de denominación, tratándose de la misma persona jurídica, siendo que resulta impertinente que después de acreditar la modificación de la denominación social de una misma persona jurídica, se exija un documento que a su vez acredite la titularidad o cesión de patrimonio.-----

7.3.- En cuanto al argumento **2.4.**, debe estarse a lo fundamentado en el considerando anterior, en que se concluye que no estamos ante jurisprudencia obligatoria y además la jurisprudencia que argumenta no concluye que la demandante no tenga legitimidad para obrar.-----

Fundamentos por los que, habiéndose desestimado los argumentos de los recursos de apelación, administrando justicia a nombre de la Nación.-----

III.- PARTE RESOLUTIVA:-----

SE RESUELVE: PRIMERO: CONFIRMAR la Resolución número siete expedida en la audiencia única del doce de marzo del dos mil catorce, de fojas ciento sesenta y cinco, que resuelve declarar infundada la excepción de falta de legitimidad para obrar de la demandante, formulada por los demandados.-----



**CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE MOQUEGUA
Sala Mixta de Mariscal Nieto**

SEGUNDO: CONFIRMAR la Sentencia (Resolución número diecinueve) del veintiséis de junio del dos mil quince, de fojas doscientos cincuenta a doscientos cincuenta y siete, que resuelve declarar **FUNDADA** la demanda interpuesta por **VISIÓN INTEGRAL PARA EL DESARROLLO ALTERNATIVO – VIDA PERU** en contra de **APOLINAR LORENZO SAIRA FLORES** y **LEONCIA APAZA ARCE**, sobre Desalojo por la causal de Ocupante Precario. Confirmándola en lo demás que contiene. Intervino como ponente el Juez Superior Doctor Rodolfo Nájjar Pineda. *Con el voto dejado firmado por el Juez Superior Doctor Wilbert Gonzalez Aguilar, quien no firma por encontrarse de licencia, debiendo adjuntarse copia certificada de su voto a la presente.* **REGÍSTRESE Y HÁGASE SABER.-**

SS.

NÁJJAR PINEDA.

COAGUILA MITA.