



CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE LIMA SUR
JUZGADO CIVIL TRANSITORIO - SEDE VALLE RIESTRA
EXPEDIENTE : 00448-2017-0-3002-JR-CI-01
MATERIA : DESALOJO
JUEZ : FLORES GARCIA FRANK PAUL
ESPECIALISTA : EDINSON EDDER JIMENEZ SANCHEZ
APOD. DEL DDO : VARONA FLORES DE CORDOVA, MAGDALENA
APOD. DEL DTE : BARAHONA PALOMINO, DORIS MARCELINA
DEMANDADO : CORDOVA VARONA, ELIZABETH
DEMANDANTE : BARAHONA PALOMINO, YLINA PAULA

SENTENCIA

Resolución Nro. **VEINTIUNO**
Chorrillos, 11 de abril de 2022

VISTOS, el presente proceso, conforme al estado del proceso, se dicta la presente sentencia. -----

I. ANTECEDENTES

1. La demandante formula demanda de desalojo por ocupación precaria ante este órgano jurisdiccional para que, vía proceso sumarísimo, se ordene a la demandada que cumpla con desocupar el inmueble ubicado en Pueblo Joven Pamplona Alta, Manzana A1, Lote 13, Sector El Nazareno, distrito de San Juan de Miraflores, provincia y departamento de Lima; e, inscrito en la Partida N° P03057473 del Registro de Propiedad Inmueble de Lima, bajo apercibimiento de lanzamiento, en caso de incumplimiento. Sostiene que es propietaria del inmueble al haberlo adquirido por adjudicación otorgada por la Municipalidad Metropolitana de Lima, mediante título de propiedad del 29 de abril de 1987; así también, refiere que la demandada ocupa el referido inmueble sin que medie documento alguno que justifique su posesión ni pago de renta, por lo tanto, tiene la condición de poseedor precario. -----
2. La demandada formuló contestación negando la pretensión reclamada y pretendiendo que se declare infundada la demanda. Expone que es propietaria del bien inmueble en virtud del título de propiedad otorgado por COFROPRI, en el procedimiento de formalización de la propiedad informal, donde se verificó su posición pública, pacífica y como propietaria; agrega que adquirió la posesión del inmueble por cesión realizada por sus padres, quienes fueron los originales poseedores del bien; además, indica que el proceso de formalización de su propiedad quedó interrumpido por la inscripción registral del título de la demandante, ocurrida el 6 de febrero de 2017, es decir, aproximadamente treinta años después de la adquisición de su propiedad por adjudicación municipal; finalmente, menciona que, al ocupar el inmueble como propietaria, no tiene la condición de precaria, por lo que no se encuentra obligada a restituir ni desocupar su predio. -----
3. Llevada a cabo la audiencia única de forma virtual, con la asistencia de ambas partes, este Juzgado admitió como medio probatorio el informe de COFOPRI sobre la formalización de la propiedad del predio objeto del proceso; por lo que, al haberse recabado dicho informe sin observación de las partes, ha llegado la oportunidad de dictar sentencia. -----



II. CONSIDERANDOS

PRIEMRO: El artículo 911 del Código Civil preceptúa que “la posesión precaria es la que se ejerce sin título alguno o cuando el que se tenía ha fenecido”. Sobre el particular, en la Sentencia del Cuarto Pleno Casatorio Civil, contenida en la Casación N° 2195-2011-UCAYALI, publicada en el diario oficial el peruano el 14 de agosto de 2013, la Corte Suprema de Justicia de la República estableció con carácter de precedente vinculante que “una persona tendrá la condición de precaria cuando ocupe un inmueble ajeno, sin pago de renta y sin título para ello, o cuando dicho título no genere ningún efecto de protección para quien lo ostente, frente al reclamante, por haberse extinguido el mismo”; “cuando se hace alusión a la carencia de título o al fenecimiento del mismo, no se está refiriendo al documento que haga alusión exclusiva al título de propiedad, sino a cualquier acto jurídico que le autorice a la parte demandada a ejercer la posesión del bien, puesto que el derecho en disputa no será la propiedad, sino el derecho a poseer; y, “la mera alegación del demandado, en el sentido de haber adquirido el bien por usucapión, no basta para desestimar la pretensión de desalojo ni declarar la improcedencia de la demanda; correspondiendo al juez del desalojo valorar las pruebas en las cuales sustenta el demandado el derecho invocado. Siendo así, se limitará a establecer si ha surgido en él la convicción de declarar el derecho a poseer a favor del demandante”. -----

SEGUNDO: En el caso concreto, la copia literal de la Partida N° P03057473 del Registro de Propiedad Inmueble de Lima (fojas 2 a 4), específicamente su asiento 002, prueba que la demandante es propietaria del inmueble reclamado por haberlo adquirido por adjudicación realizada por la Municipalidad Metropolitana de Lima, mediante título de propiedad 003-009-A-1-13-29, del **29 de abril de 1987**; así también, del aludido asiento registral consta que su título de propiedad fue inscrito recién el **6 de febrero de 2017**; consecuentemente, conforme a lo contemplado en el artículo 586, primer párrafo, del Código Procesal Civil, se encuentra legitimado para reclamar, a través del proceso de desalojo, la restitución del aludido inmueble, por lo que, según lo expresado en la demanda, corresponde determinar si la demandada ocupa el inmueble sin título que justifique su posesión, de manera que pueda ser calificada como poseedor precario. ----

TERCERO: En el fundamento 56 del acotado Pleno Casatorio se precisa que “la no existencia de un título o el fenecimiento del que se tenía -con el cual justificaba su posesión el demandado- se puede establecer como consecuencia de la valoración de las pruebas presentadas, de dicha valoración es que surge en el juez la convicción de la no existencia de título o que el acto jurídico que lo originó contiene algún vicio que lo invalida, como es una nulidad manifiesta prevista por alguna de las causales del artículo 219° del Código Civil, o en todo caso, cuando siendo válido el negocio jurídico, éste ha dejado de surtir efectos por alguna causal de resolución o rescisión, pero sin que el juez del desalojo se encuentre autorizado para declarar la invalidez, nulidad, ineficacia, etc. de dicho acto jurídico, por cuanto ello corresponde al juez donde se discuta tal situación”. -----

CUARTO: La demandada sostiene que su posesión se funda en el derecho de propiedad que habría adquirido con su posesión pública, pacífica y como propietario, reconocida por COFOPRI. De allí que es un hecho comprobado que la demandada se encuentra en posesión del predio; así también, del informe documentado remitido por COFOPRI, específicamente de la Ficha de Empadronamiento, del 11 de agosto de 2016



(fojas 258), así como de la declaración jurada de renuncia, del 11 de agosto de 2016 (fojas 260), se colige que la demandada adquirió la posesión del inmueble por tradición (entrega física por cesión posesoria) realizada por sus progenitores Simón Córdova Seminario y Magdalena Varona Flores de Córdova. En consecuencia, se verifica que la posesión de los progenitores de la demandada fue originaria, en la medida que no la adquirieron por entrega de la demandante ni de otra persona, pues, siendo la posesión el objeto de discusión del presente proceso, no se aprecia que, pese a su título de propiedad, la demandante hubiese ostentando la posesión de su inmueble en algún momento. -----

QUINTO: Las fichas de empadronamiento (fojas 253, 264, 265, 267, 268, 269, 270, 271, 272, 273, 275, 276 y 278) realizadas desde el **26 de febrero de 1997 hasta el 11 de agosto de 2016** por COFOPRI, en el marco del procedimiento de formalización, acreditan la posesión efectiva que detentan sobre el predio los padres de la demandada y la propia demandada, precisando como observación que los poseedores originarios presentaban una doble propiedad, es decir, tenían registrada la titularidad de otro inmueble, por lo que, la adquisición de la propiedad por formalización resultaba onerosa, esto es, estaba sujeta al pago del valor del lote. Por lo tanto, independientemente de la observación recaída sobre el procedimiento a causa de la doble propiedad de la cedente de la posesión, queda comprobado que la demandada ostentan la posesión continua del predio, cuanto menos, desde el año 1997. -----

SEXTO: La aludida posesión ha sido reconocida por COFOPRI como merecedora de obtener título de propiedad. Ciertamente, en el Informe N° D000283-2021-COFOPRI-SCAL, del 6 de diciembre de 2021 (fojas 287 a 289), expedido por COFOPRI, se comunica que “realizado el empadronamiento, se procede a efectuar la calificación individual de la documentación presentada, con el fin de determinar si acreditan, entre otros, **el ejercicio de la posesión directa, continua, pacífica y pública del lote por un plazo no menor de un (1) año, a la fecha de empadronamiento**, a través de las pruebas de posesión pertinentes; (...) En mérito a lo anterior, con fecha 9 de setiembre de 2016, se produce la calificación de la ficha de empadronamiento del predio, la que estuvo a cargo del abogado José Giancarlo Durand Barreto, quien tomó como ciertos los datos recopilados; por lo que **fue declarado APTO para la emisión del Título de Propiedad, a favor de Elizabeth Córdova Varona**. (...) Sin embargo, la adjudicación del predio a favor de Elizabeth Córdova Varona es onerosa por la doble propiedad que asume de la renunciante Magdalena Varona Flores de Córdova. (...) Aquí es necesario precisar que, hasta la solicitud de doble propiedad ante la SUNARP intervino nuestra entidad, ya que como se aprecia del asiento 00002 de la copia informativa del predio P03057473, cuya copia se adjunta, con fecha 6 de febrero de 2017, se inscribe la adjudicación a favor de Ylina Paula Barahona Palomino y Reynaldo Reyes Leandro, en mérito a la adjudicación otorgada por la Municipalidad de Lima Metropolitana, mediante Título de Propiedad N° 003-009-A-1-13-29, del 29 de abril de 1987; **inscripción que se realizó sin la intervención de COFOPRI**”. -----

SÉTIMO: En esa medida, se determina que, si bien el procedimiento de formalización de la propiedad ante COFOPRI no culminó con el otorgamiento del título a favor de la demandada, pues, dicho trámite fue interrumpido por la inscripción extemporánea (más de treinta años después de su adjudicación municipal) del título de propiedad de la demandante; tampoco puede ignorarse que **la aludida entidad verificó la posesión de la demandada de forma pública, pacífica y como propietaria, por un periodo**



superior a diez años, esto es, computados desde un año anterior al primer empadronamiento ocurrido el año 1997, por lo que, se determina que la posesión de la demandada (y, en su caso, de sus progenitores predecesores) data desde el año 1996, tal como se colige de la declaración jurada de auto valúo municipal 1996 (fojas 3). En consecuencia, la posesión de la demandada encuentra sustento en lo previsto por el artículo 950 del Código Civil. -----

OCTAVO: Por ende, se considera que el título que justifica la posesión de la demandada, sobre el predio objeto de la pretensión, lo constituye la posesión cualificada ejercida, según COFOPRI, de forma pública, pacífica y como propietaria, por más de diez años, lo que, ante la imposibilidad de continuar el procedimiento de formalización de propiedad informal, la habilita para el ejercicio de la acción declaratoria de propiedad, prevista en el artículo 950 del Código Civil, razón por la cual, se comprueba que la posesión de la demandada no es en calidad de precaria, pues, goza de título que justifique su posesión, consistente en el reconocimiento del derecho a la adquisición de la propiedad por prescripción adquisitiva, dentro del proceso pertinente. Ergo, corresponde desestimar la demanda. -----

NOVENO: Finalmente, la demandante goza del derecho de acudir al proceso de cognición plenario para que, de ser el caso, haga prevalecer su título inscrito frente a la posesión cualificada de la demandada o, en su caso, para desvirtuar los efectos de la aludida posesión, conforme al derecho previsto en el artículo 927 del Código Civil; por consiguiente, al haber gozado las partes de razones atendibles para litigar, en aplicación del artículo 412 del Código Procesal Civil, corresponde exonerarlos de la condena de costas y costos del proceso. -----

III. FALLO

El Juzgado Civil Transitorio de San Juan de Miraflores, impartiendo justicia a nombre del pueblo peruano, **RESUELVE: DECLARAR INFUNDADA** la presente demanda, sobre desalojo por ocupación precaria, sin costos ni costas del proceso.

NOTIFÍQUESE