



Sentencia de Vista

Expediente N° :00507-2021-0-1001-JR-CI-02.
Demandante :María Elvira Corrales Ccorihuamán.
Demandada :Benicio Sullca Coronel y Maruja Condori Llamocca.
Materia :Desalojo por Causal de Ocupación Precaria.
Procede :Segundo Juzgado Civil.
Jueza Superior Ponente :Sra. Castillo Cusi.

Resolución N° 30

Cusco, 16 de marzo de 2022

VISTO: El presente proceso venido en grado de apelación.

I. RESOLUCIONES MATERIA DE APELACIÓN: Son las siguientes:

– Con calidad de diferida, la Resolución N° 10, de 16 de agosto de 2021 (folio 293), en los extremos que resuelve:

1. Declarar **INFUNDADA** la **EXCEPCIÓN DE FALTA DE LEGITIMIDAD PARA OBRAR DEL DEMANDANTE** deducido por el demandado **BENICIO SULLCA CORONEL**, mediante escrito de fojas 154 y siguientes.

2. Declarar **INFUNDADAS** las **EXCEPCIONES DE REPRESENTACIÓN DEFECTUOSA O INSUFICIENTE DEL DEMANDANTE** (...) deducidos por la demandada **MARUJA CONDORI LLAMOCCA** mediante escrito de fojas 208 y siguientes.

– La sentencia contenida en la resolución N° 18, de 27 de septiembre de 2021, que resuelve:

DECLARANDO FUNDADA la demanda interpuesta por **MARÍA ELVIRA CORRALES CCORIHUAMAN**, en contra de **BENICIO SULLCA CORONEL** y **MARUJA CONDORI LLAMOCCA** sobre **DESALOJO con la causal de Ocupante Precario**, en consecuencia **DISPONGO**, que, los **demandados BENICIO SULLCA CORONEL y MARUJA CONDORI LLAMOCCA cumplan con RESTITUIR** a favor de la demandante el predio denominado: **Lote "A" ubicado en el Sector Unoraquinapampa Ccorccocho de la Asociación de Propietarios Sucso Auccaylle del Distrito de San Sebastián, Provincia y Departamento del Cusco, identificado con Unidad Catastral 31076 de un área de 18,727.81 m2 y un perímetro de 596.61 ml. Con costas y costos.**



II. PRETENSIONES IMPUGNATORIAS: Son las siguientes:

- Benicio Sullca Coronel interpone recurso de apelación contra el auto en referencia solicitando la revocatoria (folio 312).
- Maruja Condori Llamocca interpone recurso de apelación contra el auto referido solicitando la revocatoria (folio 319).
- Benicio Sullca Coronel interpone recurso de apelación contra la sentencia solicitando la revocatoria (folio 560).
- Maruja Condori Llamocca interpone recurso de apelación contra la sentencia solicitando la nulidad o revocatoria (folio 618).

III. FUNDAMENTOS DEL COLEGIADO:

De la apelación diferida

- 3.1. En autos, se tiene la demanda interpuesta por María Elvira Corrales Ccorihuamán, contra Benicio Sullca Coronel y Maruja Condori Llamocca, sobre desalojo por ocupación precaria (folio 108).

La demandante pretende la restitución del Lote A, ubicado en el sector Unoraquinapampa Ccorccocho, de la Asociación de Propietarios Sucso Auccaylle, del distrito de San Sebastián de Cusco, con unidad catastral N° 31076. La demandante alega que:

- a) El predio reclamado fue inicialmente de su abuela paterna Tomasa Ccayo Pompilla, luego, el padre de la demandante Teófilo Corrales Ccayo junto con sus hermanos, adquirieron el predio a título hereditario por testamento por escritura pública de fecha 21 de agosto de 2004. Al fallecimiento de Teófilo Corrales Ccayo, la actora y hermanos fueron declarados únicos y universales herederos.
- b) Los demandados son cuidantes, quienes pretendieron apoderarse del bien, por ello, se suscribió un contrato de promesa de venta de derechos y acciones en fecha 25 de mayo de 2018, en el que los herederos de Teófilo Corrales Ccayo acordaron transferir una fracción de 50 metros cuadrados del inmueble. Los compradores - demandados- se obligaron a entregar el lote en su integridad, y ocupar solo el área transferida.

De la excepción de falta de legitimidad para obrar de la demandante

- 3.2. El demandado Benicio Sullca Coronel propone excepción de falta de legitimidad para obrar de la demandante (folio 154).

Señala que la demandante debió indicar la forma en que adquirió la propiedad y posesión del bien. No acreditó la titularidad ni el tracto sucesivo y existe duda sobre el inmueble reclamado.

- 3.3. Debe resaltarse que para desestimar la excepción propuesta es suficiente que la parte actora invoque (no que acredite) ser titular del derecho discutido y/o que el demandado forme parte de esa discusión.
- 3.4. En efecto, es de tener presente que la legitimidad para obrar (activa) no es, en modo alguno, la titularidad del derecho discutido en el proceso; que el derecho discutido o controvertido es materia de pronunciamiento en la sentencia, cuando el juzgador, atendiendo a los hechos y a las pruebas actuadas en el proceso, llega a la convicción de que la pretensión deba ser declarada fundada o infundada (arts. 121 y 200 del Código Procesal Civil)¹.
- 3.5. De ahí, que con haber invocado la parte actora una situación determinada susceptible de protección legal surgió su legitimidad para obrar (legitimidad activa), como así sustentó en su demanda la pretensión de desalojo por ocupación precaria.
- 3.6. En razón de ello debe confirmarse la resolución venida en grado de apelación (folio 293) por haberse emitido conforme a ley, tanto más, como señala el juez, mediante la excepción de falta de legitimidad no puede ser materia de cuestionamiento la titularidad respecto del bien, que es un aspecto de fondo a ser analizado en la sentencia.

De la excepción de representación defectuosa e insuficiente

- 3.7. Maruja Condori Llamocca formula excepción de representación defectuosa e insuficiente (folio 208). Alega que la demandante actúa individualmente sin tener representación de sus hermanos.
- 3.8. Por resolución N° 10, de 16 de agosto de 2021, se declaró infundada dicha excepción (folio 293). El fundamento central es que la demandante alega ser propietaria a título sucesorio junto con sus hermanos y no requiere un poder de representación para demandada.

En efecto, basta con señalar que el artículo 586 del Código Procesal Civil, dispone sobre los sujetos activo y pasivo en el desalojo, lo siguiente:

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.

¹ TICONA POSTIGO, Víctor: “El Debido Proceso y la Demanda Civil”, 2ª ed., RODHAS, Lima, 1999, T.I., pp. 459-460.



Así también, el artículo 979 del Código Civil señala que el copropietario está habilitado para ejercer las acciones necesarias para la defensa de su propiedad:

Cualquier copropietario (...) puede promover las acciones posesorias, interdictos, las acciones de desahucio, aviso de despedida y las demás que determine la ley.

En tal virtud, la decisión del juzgado debe ser confirmada por haberse emitido conforme a la ley procesal, toda vez que la demandante postula su demanda con el derecho de propiedad que invoca, derecho que si bien no es materia de discusión, es el título que alega y la legítima para demandar sin requerirse poder alguno.

De la apelación de la sentencia

- 3.9. Conforme a las consideraciones que anteceden, María Elvira Corrales Ccorihuamán, interpone demanda contra Benicio Sullca Coronel y Maruja Condori Llamocca, sobre desalojo por ocupación precaria (folio 108). La demandante pretende la restitución del Lote A, ubicado en el sector Unoraquinapampa Ccorccocho, de la Asociación de Propietarios Sucso Aucaylle, del distrito de San Sebastián de Cusco, con unidad catastral N° 31076, en virtud de los argumentos antes referidos (supra 3.1.).
- 3.10. El demandado Benicio Sullca Coronel contesta la demanda (folio 154). Alega que posee el bien a título de propietario. Precisa que Teófilo Corrales Ccayo le encargó el cuidado del predio con unidad catastral N° 31077. Luego, señala que ingresó para trabajarlo porque no tenía propietario, donde levantó construcciones y actualmente está realizando los trámites de visado de planos que ratifican su posesión pacífica, por lo que, un propietario no es poseedor precario (folio 154).
- 3.11. La demandada Maruja Condori Llamocca contesta la demanda (folio 209). Arguye que es propietaria de bien litigado, que posee el bien por más de diez años de forma pacífica, ininterrumpida. Enfatiza que la demandante no es propietaria y no señala cómo su padre adquirió el bien. Concluye que ostenta un título de posesionaria y viene realizando los trámites para su título de propiedad, que el Gobierno Regional, el Ministerio de Agricultura y Ministerio de Cultura, siempre la consideraron como posesionaria y propietaria, como así lo acredita con los trámites que viene realizando para la obtención de título visado de planos. Ante la posición en que se encuentran las partes, es conveniente establecer previamente algunas nociones sobre los alcances de la posesión precaria como situación jurídica. La Corte Suprema de Justicia de la República, en el Cuarto Pleno Casatorio-Casación N° 2195-2011-Ucayali (Cuarto Pleno Casatorio, en adelante)

consideró como necesidad impostergable efectuar una interpretación del artículo 911 del Código Civil, otorgando un contenido que permita establecer de manera clara y uniforme la conceptualización de la figura jurídica del precario.

La Corte Suprema señala, que de la lectura del artículo en análisis, queda claro que la figura del precario se va a presentar cuanto se esté poseyendo sin título alguno, esto es, sin la presencia y acreditación de ningún acto o hecho que justifique el derecho a disfrute del derecho a poseer. Como un segundo supuesto, que contempla la norma, es que el título de posesión que ostentaba el demandado haya fenecido. Por lo que, se presentará esta figura en cualquier situación en la que falte un título (acto o hecho), o éste 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 pedir y obtener el disfrute del derecho a poseer. Por ello, 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, según las pruebas presentadas en el desalojo, no genere ningún efecto de protección para quien ostente la posesión inmediata, frente al reclamante.

- 3.12. Aplicando la precariedad al caso de autos, obra en autos el testamento que otorgó Tomasa Ccayo Pompilla, en fecha 21 de agosto 2004 (folios 4), en el que aparece instituido como heredero, entre otros, Teófilo Corrales Ccayo, asimismo, se tiene la distribución de sus predios, entre los cuales se encuentra el inmueble reclamado². Fue voluntad de la testadora que sus siete herederos se distribuyan este bien en partes iguales³ (folio 6).
- 3.13. De otro lado, a folios 9, en la partida número 11199751 asiento dos del Registro de Sucesión Intestada, obra la inscripción de la sucesión legal de Teófilo Corrales Ccayo (hijo de la testadora), instituyéndose por sus únicos y universales herederos a Lucia Natalia Ccorihuamán Chara (cónyuge supérstite), Adrián Corrales Ccorihuamán, Wilbert Américo Corrales Ccorihuamán, Juan Carlos Corrales Ccorihuamán, Lourdes Corrales COrihuaman, Maria Elvira Corrales Corihuamán (hoy demandante).
- 3.14. Si ello así, la demandante acredita tener derecho para reclamar el bien, no siendo cierta la afirmación de la parte demanda que la actora carece de derecho (título) respecto de la totalidad del inmueble.

² Testamento, “Cuarto Dijo: a) Que tiene por bienes propios, heredados de sus mencionados padres, los siguientes inmuebles: (...) 5) Un terreno en Unoraquinapampa- Ccorccooha, con Unidad Catastral Rural – PETT N° 31076, en la parcialidad de Sucso Aucayllo.”

³ Testamento, Cláusula Quinta, disposición j).



- 3.15. Si bien, se cuestiona que el testamento por escritura pública, no es un título idóneo que justifique el derecho de propiedad de la demandante, tal cuestionamiento debe ser tramitado y resuelto en la vía procesal pertinente, por ello para todos los efectos legales, este instrumento público es válido y eficaz mientras no se declare judicialmente su nulidad.
- 3.16. Luego, los argumentos de los demandados no son congruentes, pues en un primer momento señalan que son propietarios de la totalidad del predio, habiendo ingresado al bien para trabajarlo, por ello que levantaron construcciones, y dado el tiempo de su posesión vienen realizando los trámites para su titulación. Sin embargo, luego como argumentos de su defensa concluyen que son cuidantes del predio.
- 3.17. Conviene otorgar respuesta a estas alegaciones para de ahí establecer la calidad de los demandados con relación al predio en *litis*.

En cuanto alegan ser propietarios de la totalidad del predio, no existe medio de prueba alguno que acredite tal afirmación. En autos únicamente es un hecho aceptado por ambas partes que los demandados son propietarios -dentro del predio en *litis*- de cincuenta metros cuadrados debidamente delimitado en ubicación, linderos y colindancias, conforme consta del documento “Promesa de venta de derechos y acciones” de fecha 25 de mayo de 2018, suscrito por la demandada, su progenitora, hermanos y los demandados (folios 34-36) y el documento “contrato de compromiso de parte” de la misma fecha (folio 38-40), en el que todos los mencionados ratifican el primer documento, por lo ende, mientras no se declare judicialmente la invalidez o ineficacia de esos documentos, queda claro que los demandados únicamente tienen derecho de propiedad sobre cincuenta metros cuadrados.

- 3.18. En cuanto a la posición de los apelantes, que vienen poseyendo todo el bien por más de diez años, de forma pacífica, ininterrumpida, a título de propietarios, tales argumentos entrañan los presupuestos de la prescripción adquisitiva de dominio, sin embargo, en el presente proceso, como los mismos demandados sostienen, vienen realizando el trámite de visado de planos, esto es, actos que solo denotan posesión, pero no acreditan haber sido declarados como propietarios sobre la totalidad del inmueble.
- 3.19. Así, los demandados acreditan venir realizando dicho trámite, conforme a la Resolución Ejecutiva Regional N° 175-2021-GR CUSOC /GR, de 17 de marzo de 2021 (folio 168), y Resolución Directoral N° 338-2020-GR-CUSCO/GRDEDIRAGRI, de 1 de diciembre de 2021 (folio 170), donde se dispone la continuación de la evaluación para el visado de planos, empero, la administración ha dejado aclarado que el

visado de planos y memoria descriptiva de predios rurales para procesos judiciales, **solo comprende la evaluación del cumplimiento del TUPA y revisión técnica de los planos presentados, no siendo un requisito que se acredite la propiedad o posesión del predio del cual se solicita el procedimiento en vista que es órgano jurisdiccional quien definirá ese aspecto.**

3.20. Es oportuno acotar en este punto que en el Cuarto Pleno Casatorio, se estableció como doctrina jurisprudencial vinculante:

“b) 5.6 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 su derecho invocado, sin que ello implique que está facultado para decidir sobre la usucapión. Siendo esto así, se limitará a establecer si ha surgido en él la convicción de declarar el derecho de poseer a favor del demandante. De declararse fundada la demanda de desalojo por precario, en nada afecta lo que se vaya a decidir en otro proceso donde se tramite la pretensión de usucapión, puesto que el usucapiante tendrá expedito su derecho para solicitar la inejecución del mandato de desalojo o en todo caso para solicitar la devolución del inmueble”.

Del mismo modo, en cuanto a las edificaciones que alegan los demandados haber levantado, en el Cuarto Pleno Casatorio se dejó sentado en el extremo b). 5.5, como supuesto de posesión precaria:

“Cuando el demandado afirme haber realizado edificaciones o modificaciones sobre el predio materia de desalojo –sea de buena o mala fe – no justifica que se declara la improcedencia de la demanda, bajo el sustento de que previamente deben ser discutidos dichos derechos en otro proceso. Por el contrario, lo único que debe verificarse es si el demandante tiene derecho o no a disfrutar de la posesión que invoca, dejándose a salvo el derecho del demandado a reclamar en otro proceso lo que considere pertinente”.

Por lo tanto, de ser cierto que los demandados levantaron edificaciones no solamente dentro de los 50 metros cuadrados que les perteneces, están facultados para reclamar lo que corresponda en la vía que consideren pertinente.

3.21. Hasta aquí, entonces es claro que los 50 metros cuadrados de titularidad de los demandados, no los faculta a ocupar área adicional a la transferida.

3.22. En consecuencia, para la extensión adicional que los demandados vienen ocupando, corresponde remitirnos nuevamente al Cuarto Pleno Casatorio donde se estableció como doctrina jurisprudencial vinculante, en la parte resolutive: b).1.:

“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”.

Consecuentemente, los demandados tienen la calidad de precarios con la obligación de restituir el bien inmueble objeto de la pretensión, con excepción de la extensión superficial que les corresponde.

3.23. Sin perjuicio de todo ello, los demandados asintieron haber ingresado al bien en calidad de **cuidantes**. Ello se encuentra acreditado en virtud del proceso laboral que ellos mismos promovieron en el expediente N° 2295-2018-0-1001-JR-LA-01, donde pretendieron el pago de remuneraciones, beneficios, gratificaciones, entre otros, bajo el argumento central de que fueron contratados para realizar la labor de **cuidantes** del bien inmueble litigado (folios 42 y siguientes).

3.24. Dicha afirmación revela y corrobora que los demandados no tienen ningún derecho real –posesión– sobre la totalidad bien, dado que se constituyeron como servidores de la posesión, así por dicha condición *“(...) no se concibe como poseedor porque ejerce el poder posesorio de otra persona en relación de dependencia o subordinación, dado que actúa por orden, no por poder; no es representante, sino instrumento de la posesión, toda vez que no está en un plano de igualdad con el poseedor sino que está subordinado a éste (...)”*, como se dejó sentado en el Cuarto Pleno Casatorio (Fundamento jurídico 42).

3.25. El mismo artículo 897 del Código Civil señala que: “No es poseedor quien, encontrándose en relación de dependencia respecto a otro, conserva la posesión en nombre de este y en cumplimiento de órdenes e instrucciones suyas”. Más explícitamente, en el Cuarto Pleno Casatorio Civil, se dejó sentado el siguiente criterio interpretativo:

54.- (...) 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 el cuidado de un bien (...) y que si no atiende el requerimiento del titular para la devolución del bien devendrá en precario– (...).



- 3.26. Se pone en evidencia por lo tanto, que los fundamentos de los demandados son inconsistentes, contradictorios y carecen de respaldo probatorio.
- 3.27. Así las cosas, la sentencia venida en grado de apelación debe ser confirmada, sin embargo, conforme lo hemos desarrollado, los demandados son propietarios de 50 metros cuadrados dentro del predio materia de *litis*, por ende debe integrarse a la apelada que la restitución debe exceptuar esta fracción, en consonancia también a lo postulado en la demanda. De igual forma, deberá integrarse el plazo para procederse a la restitución, siendo razonable que se efectivice dentro de quince días hábiles que quede firme la sentencia de autos.

IV. DECISIÓN:

Por estas consideraciones, la Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Cusco, con la facultad conferida por la Constitución Política del Estado, RESUELVE:

- 4.1. **CONFIRMAR:** La Resolución N° 10, de 16 de agosto de 2021 (folio 293), en los extremos que resuelve:

1. Declarar **INFUNDADA** la **EXCEPCIÓN DE FALTA DE LEGITIMIDAD PARA OBRAR DEL DEMANDANTE** deducido por el demandado BENICIO SULLCA CORONEL, mediante escrito de fojas 154 y siguientes.

2. Declarar **INFUNDADAS** las **EXCEPCIONES DE REPRESENTACIÓN DEFECTUOSA O INSUFICIENTE DEL DEMANDANTE** (...) deducidos por la demandada MARUJA CONDORI LLAMOCCA mediante escrito de fojas 208 y siguientes.

- 4.2. **CONFIRMAR:** La sentencia contenida en la resolución N° 18, de 27 de septiembre de 2021, que resuelve:

DECLARANDO FUNDADA la demanda interpuesta por **MARÍA ELVIRA CORRALES CCORIHUAMAN**, en contra de BENICIO SULLCA CORONEL y MARUJA CONDORI LLAMOCCA sobre **DESALOJO con la causal de Ocupante Precario**, en consecuencia **DISPONGO**, que, los **demandados BENICIO SULLCA CORONEL y MARUJA CONDORI LLAMOCCA cumplan con RESTITUIR** a favor de la demandante el predio denominado: **Lote "A" ubicado en el Sector Unoraquinapampa Ccorccocho de la Asociación de Propietarios Sucso Auccaylle del Distrito de San Sebastián, Provincia y Departamento del Cusco, identificado con Unidad Catastral 31076 de un área**



de 18,727.81 m2 y un perímetro de 596.61 ml. Con costas y costos.

4.3. **INTEGRAR:** La misma sentencia, los siguientes extremos:

- Precisar que la Restitución inmobiliaria del predio antes citado, debe procederse CON EXCEPCION de un área de cincuenta metros cuadrados, cuyas características se hallan contenidas en el documento promesa de compraventa de fecha 25 de mayo de 2018.
- Precisar que la restitución inmobiliaria debe realizarse dentro del plazo de **quince (15) días hábiles** de que quede firme la sentencia de autos, bajo apercibimiento de procederse a la ejecución forzada. Y, los devolvieron. **T.R. y H.S.**

SS.

MURILLO FLORES
(Firma Digital)

CERVANTES LUQUE
(Firma Digital)

CASTILLO CUSI
(Firma Digital)