



CÓDIGO: I.5.d

SALA CIVIL DE LA CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE HUANCAMELICA

EXPEDIENTE : 0254-2018-0-1101-JR-CI-02
DEMANDANTE : MAXIMO ALEJANDRO CRISPIN GOMEZ Y OTRA
DEMANDADO : AMANDA QUISPE CUSI Y OTROS
MATERIA : DESALOJO POR OCUPANTE PRECARIO
SECRETARIO DE SALA: MARLON CESAR QUISPE INGA
PROCEDENCIA : SEGUNDO JUZGADO CIVIL – SEDE CENTRAL

SUMILLA: Revocaron la Resolución apelada y reformándola la declararon improcedente la demanda de desalojo por ocupante precario

RESOLUCIÓN N° 27

Huancavelica, 24 de junio de 2021

SENTENCIA DE VISTA

I. **AUTOS Y VISTOS:** Ingresa los autos a Despacho para resolver, en folios 237 en III tomos, llevándose a cabo la vista virtual de la causa, y votando la causa en trabajo remoto.

1.1 RESOLUCION MATERIA DE GRADO

Las partes demandadas Maruja Angélica Quispe Cusi y Amanda Quispe Cusi con escrito (pp. 225-228) interponen Recurso de Apelación contra la Sentencia de fecha 25 marzo 2021 (pp. 210-217) expedida por la Jueza del Segundo Juzgado Civil de Huancavelica que resuelve lo siguiente:

- Declarando fundada la demanda civil de Desalojo por Ocupación Precaria, interpuesta por Demetrio Condori Clemente y Natividad Mercado Barrios y los Litisconsortes Necesarios Máximo Alejandro Crispín Gómez y María Magdalena Mendoza Contreras, contra Amanda Quispe Cusi, Miguel Hilberto Quispe Cusi y Maruja Angélica Quispe Cusi.
- Ordeno: que los demandados Amanda Quispe Cusi, Miguel Hilberto Quispe Cusi y Maruja Angélica Quispe Cusi, restituyan el bien inmueble de propiedad de los accionantes Condori Clemente y Natividad Mercado Barrios, ubicado en el Jr. Mariano Melgar No. 109 del Distrito de Ascensión, Provincia y Departamento de Huancavelica, de una extensión superficial de 173.00 m², cuyos linderos y demás características se encuentran detalladas en la Partida Registral No. 11032683, bajo apercibimiento de procederse al lanzamiento.

1.2 INFORME ORAL

No se realizó informe oral en la Vista de la Causa por ninguna de las partes procesales conforme se aprecia de la Constancia expedida por Secretaria de Sala.



1.3 ANTECEDENTES

- 1.3.1** Los demandantes Máximo Alejandro Crispín Gómez y María Magdalena Mendoza Gonzales en fecha 15 de agosto del 2018 obrante en folios 21 a 26 y escrito de subsanación de folios 33 interponen la demanda de Desalojo por Ocupante Precario seguido en contra de Maruja Angélica Quispe Cusi, Amanda Quispe Cusi, y Miguel Hilberto Quispe Cusi; a efectos de que cumplan en desocupar y hacer entrega física del bien inmueble de su propiedad, de la sociedad conyugal de Máximo Alejandro Crispín Gómez y María Magdalena Mendoza Gonzales; los emplazados están conformados por una familia de hermanos, que vienen ocupando todo el lote vivienda que cuenta con un área de 173.00 metros cuadrados, ubicado en el distrito de Ascensión.
- 1.3.2** Al inicio del presente proceso, los demandantes primigenios eran los cónyuges Máximo Alejandro Crispín y María Magdalena Mendoza Contreras; empero, en el decurso del proceso se vendió el inmueble materia de Litis a favor de los señores Demetrio Condori Clemente y Natividad Mercado Barrios, quienes fueron declarados “Sucesores Procesales” de los primeros, mediante Resolución número Once, de fecha 15 de julio del año 2019, la misma que fue confirmada por esta Sala Civil, mediante Auto de Vista (Resolución número 02) de fecha 06 de noviembre del año 2019 (pp. 165-173 del cuaderno acompañado al presente expediente principal); asimismo, también se declararon como Litisconsorte Necesarios a los anteriores demandantes Máximo Alejandro Crispín Gómez y María Magdalena Mendoza Contreras.
- 1.3.3** La Jueza del Segundo Juzgado Civil de Huancavelica, mediante Sentencia de fecha 25 de marzo del 2021 obrante en folios 210 a 217 resuelve el presente proceso entre otros lo siguiente: Declarando Fundada la demanda civil de Desalojo por Ocupación Precaria, interpuesta por Demetrio Condori Clemente y Natividad Mercado Barrios y los Litisconsortes Necesarios Máximo Alejandro Crispín Gómez y María Magdalena Mendoza Gonzales, seguida contra Amanda Quispe Cusi, Miguel Hilberto Quispe Cusi y Maruja Angélica Quispe Cusi.
- 1.3.4** Las partes demandadas Maruja Angélica Quispe Cusi y Amanda Quispe Cusi con escrito de fecha 01 de abril del 2021 obrante en folios 225 a 228 interponen Recurso de Apelación contra la indicada Sentencia.

1.4 FUNDAMENTOS DEL RECURSO DE APELACIÓN

Del Recurso de Apelación formulado mediante escrito de fojas 225 a 228 por las partes demandantes Maruja Angélica Quispe Cusi y Amanda Quispe Cusi bajo el siguiente fundamento:

- Sostienen, que, los recurrentes tienen la condición de poseionarios más de 20 años, por lo que los fundamentos de la Sentencia no se encuentran conforme a Ley, al no haberse pronunciado respecto de la Constancia de Posesión; *además de otro fundamento de impugnación que se consigna en letra cursiva en la parte considerativa de la presente Sentencia de Vista.*



II FUNDAMENTOS DE LA DECISIÓN (Parte Considerativa)

Resolución Materia de apelación

2.1 Las partes demandadas Maruja Angélica Quispe Cusi y Amanda Quispe Cusi con escrito (pp. 225-228) interponen Recurso de Apelación contra la Sentencia de fecha 25 de marzo del 2021 (pp. 210-217) expedida por la Jueza del Segundo Juzgado Civil de Huancavelica que resuelve lo siguiente:

- Declarando fundada la demanda civil de Desalojo por Ocupación Precaria, interpuesta por Demetrio Condori Clemente y Natividad Mercado Barrios y los Litisconsortes Necesarios Máximo Alejandro Crispín Gómez y María Magdalena Mendoza Contreras, contra Amanda Quispe Cusi, Miguel Hilberto Quispe Cusi y Maruja Angélica Quispe Cusi; y, lo demás que contiene.

Objeto de la apelación

2.2 La Sala Civil emitirá la presente Resolución de vista, decidiendo si confirma, revoca o anula la Resolución apelada.

Razonamiento Judicial de la Sala Civil

Análisis del caso concreto

2.3 La pluralidad de instancias es principio y derecho de la función jurisdiccional, constituyéndose asimismo en garantía consustancial del derecho al debido proceso, conforme prescribe el numeral 6 del Artículo 139° de la Constitución Política del Estado; en ese sentido, el Recurso de Apelación tiene por objeto que el Órgano Jurisdiccional Superior examine o revise a solicitud de parte o de tercero legitimado, la Resolución que le produzca agravio con la finalidad de que sea anulada o revocada total o parcialmente, conforme prescribe el artículo 365 del Código Procesal Civil.

2.4 El artículo 911 del Código Civil, respecto a la posesión precaria prevé lo siguiente: *“La posesión precaria es la que se ejerce sin título alguno o cuando el que se tenía ha fenecido”*.

2.5 De la demanda de fojas 21 a 26, y subsanación de fojas 33, la pretensión procesal de los demandantes Máximo Alejandro Crispín Gómez y María Magdalena Mendoza Gonzales, es que los demandados Amanda Quispe Cusi, Miguel Hilberto Quispe Cusi y Maruja Angélica Quispe Cusi sean desalojados por ocupantes precarios del bien inmueble ubicado en el Jr. Mariano Melgar No. 109, Distrito de Ascensión, Huancavelica, Lote de terreno de 173 metros cuadrados, que *“dicha familia conformado por hermanos vienen ocupando todo el lote (...)”*.

Los accionantes reconocen como se desprende de la primera página de la demanda de fojas 21 que, los emplazados ocupan fácticamente el inmueble.

2.6 Con relación a la citada pretensión, en la continuación de Audiencia Única de fecha 30 de noviembre del 2020 el cual obra de fojas 207 y 208 se fija como puntos controvertidos lo siguiente:

- Determinar si los demandados Amanda Quispe Cusi, Miguel Hilberto Quispe Cusi, y Maruja Angélica Quispe Cusi tiene la condición de ocupante precario.



- Determinar si los demandados Amanda Quispe Cusi, Miguel Hilberto Quispe Cusi, y Maruja Angélica Quispe Cusi tiene la obligación de restituir a la parte demandante Natividad Mercado Barrios y Demetrio Condori Clemente el inmueble materia del proceso.

De los 2 puntos controvertidos, se considera que el más importante es el primero, ya que para resolver la pretensión procesal de desalojo por ocupante precario, es verificar si la ocupación del inmueble se configura en lo previsto en el artículo 911 del Código Civil (que no ha sido invocado en la demanda), con la debida evaluación de los hechos que se dan en dicho inmueble, si los emplazados ostentan algún título que los habilite a ocupar el citado bien inmueble materia del presente proceso, aspectos que en definitiva determina si los demandados son ocupantes precarios o no.

2.7 Bajo lo señalado antes, en la demanda y en otros escritos de los iniciales demandantes (el bien inmueble fue vendido en proceso judicial a la actual Sucesión Procesal conformado por Demetrio Condori Clemente y Natividad mercado Barrios el 20 de diciembre del 2018, ver fojas 96) han señalado en forma expresa que los 3 demandados “vienen ocupando todo el Lote ...” (fojas 21). Las demandadas Amanda Quispe Cusi y María Angélica Quispe Cusi al absolver la demanda con el escrito de fojas 46 a 48 señalan que, desde 1997 vienen ocupando el citado bien inmueble en forma pacífica y tranquila, alegando que tienen la condición de poseionarios, agregaron que dicha condición de poseionarios lo tiene desde que se encontraban en vida sus finados padres.

De lo señalado antes se desprende que, en la realidad los demandados poseionan el inmueble desde hace varios años (1997) periodo en el que no han sido perturbados, ni requeridos a desocupar por las primeros e iniciales demandantes, quienes en el año 2017 peticionan ante el Notario Público Toribio Wilfredo Castro Cornejo se les declare propietarios por Prescripción Adquisitiva de Dominio del bien inmueble materia de Litis, cuyo primer Testimonio obra en fojas 6 a 14, el cual lo registran en los Registros Públicos de Huancavelica el 16 de enero del 2018 como es de verse de la Partida No. 11032683 de fojas 15.

2.8 La condición de poseionarios de los demandados lo reconoce la Jueza que emite la Sentencia apelada cuando a fojas 216 señala *“que los demandados vienen realizando una posesión efectiva sobre el bien inmueble materia del proceso, pues ello se viene acreditando con todos los medios probatorios presentados en la absolución de la demanda; por lo que es innegable la calidad de poseionarios que les corresponde a los demandados...”*, en conclusión no hay duda que los demandados eran los poseionarios del terreno al momento del trámite registral, así como cuando los demandantes interponen la demanda.

Estando a lo señalado, la Jueza en su Sentencia concluye *“que en desalojo no es materia de discusión la posesión que viene efectuando o no el demandado, sino lo que se dilucidar es qué parte procesal cuenta con justo título que ampare su posesión”*; el razonamiento de la Jueza en ese sentido no es conforme a la interpretación que se tiene de la normatividad que emana del artículo 911 del Código Civil, esto es si el ocupante, en este caso



los demandados, ostentan justo título o no, de acuerdo a ello ser declarados precarios o no. La Jueza considera que, el justo título lo tienen los demandantes por contar con Testimonio de Prescripción Adquisitiva de Dominio y la inscripción registral, señalando que los iniciales demandantes tienen legitimidad para obrar, es decir, con facultad para demandar a los posesionarios, por eso es que la Jueza fundamenta en la Sentencia apelada con relación a los emplazados indica: “quienes no han acudido las instancias administrativas o judiciales a efectos de obtener el título (acto jurídico válido) que le permita poseer el bien sin limitación alguna o por qué no solicitaron la Prescripción Adquisitiva de Dominio como los demandantes (...), de tal conducta se advierte que los demandados nunca ha contado ni cuentan a la fecha con el título idóneo para poseer el bien inmueble materia de Litis...”, términos que está consignado en la Sentencia apelada, pero sin pronunciamiento de la condición de posesionarios, el cual era necesario.

2.9 Lo señalado por la Jueza en ese sentido no se comparte, en razón de que, para acreditar la posesión de un inmueble no solamente se acredita mediante un documento administrativo o judicial como señala la Magistrada; en un caso de posesión, el documento o título que acredita en el caso de posesión no necesariamente es un papel, un documento escrito, también se reconoce con el uso y conducción fáctica de un predio, o un bien inmueble. Por ello es que, la interpretación del artículo 896 del Código Civil y la definición de la Posesión es: el ejercicio de uno o más poderes inherentes a la propiedad (uso, y disfrute); cuando se ejerce fácticamente uno o más de estos poderes, una persona se convierte en poseedor. Esa condición lo tienen los demandados quienes usan, y disfrutan el bien inmueble con un ejercicio fáctico en su ocupación desde hace varios años (1997).

Por lo señalado, los citados demandados, a criterio del Colegiado Civil, no tiene las condiciones de ocupantes precarios, son posesionarios fácticos, conducen de hecho del predio materia de litis, por usar y disfrutar del bien inmueble, poderes fácticos que está reconocido jurídicamente y protegido por el artículo 896 del Código Civil.

2.10 Además de la posesión, el cual los demandados lo ejercen en forma directa y fáctica desde 1997, como señalan en el recurso de apelación *que, los recurrentes tienen la condición de posesionarios más de 20 años, por lo que los fundamentos de la Sentencia no se encuentran conforme a Ley, al no haberse pronunciado respecto de la Constancia de Posesión.*

Respecto de dicho fundamento, se considera en parte lo señalado en dicho fundamento, ya que como posesionarios, con el uso y disfrute de inmueble de manera fáctica sin haber sido perturbados por persona alguna antes de la demanda, no son ocupantes precarios, ellos no han ingresado a ocupar el inmueble desalojando a otros posesionarios o propietarios (los demandantes), ni los accionantes han alegado en ese sentido; lo que pretenden con el desalojo por ocupación precaria es sustentando que son los propietarios del inmueble por contar con documento público, con inscripción registral, por lo tanto alegan que tienen mayor peso que los posesionarios. Lo evidente es que los accionantes reconocen que los demandados son posesionarios del inmueble, siendo así, no son ocupantes



precarios para desalojarlos por la vía del proceso sumarísimo, sin perjuicio de que ejerzan su derecho de propietarios en otra vía procedimental si lo consideran pertinente.

- 2.11** También es fundamento de la impugnación *que, el inmueble viene ocupando en calidad de poseionarios desde aproximadamente más de 20 años, en forma tranquila y pacífica, motivo que el ex Gobernador de Huancavelica con fecha 15 de agosto del año 2007, nos ha otorgado un Certificado de Posesión sobre en bien inmueble materia de Litis.*

Respecto a dicho argumento, se ha fundamentado que, además del reconocimiento fáctico y jurídico de la posesión del citado inmueble por los emplazados, ello conlleva a sostener que los demandados no son ocupantes precarios, son poseionarios del inmueble; lo señalado corrobora el Certificado de Posesión de fojas 44 del año 2007, otorgado mucho antes de que los demandantes tramiten el año 2017 la Prescripción Adquisitiva de Dominio; si bien la Jueza considera que no ha sido expedida por autoridad señalada por Ley, sin embargo no podemos restar la credibilidad de que el 15 de agosto del 2007 los 3 demandados tenían la posesión del referido inmueble, destinada a vivienda, construcción de material rústico, en esa fecha sin energía eléctrica, con agua potable, con techado de calamina construido por los demandados; la pregunta es: quien ejecutó dicha construcción rústica, sin duda los ejecutaron los demandados quienes residen y ocupan dicho predio, no lo han construido ni ocupado los demandantes que, conforme a su Documento Nacional de Identidad de fojas 3 y 4 ambos residen en la Región de Ica, no en Huancavelica.

Por lo señalado antes, los 3 demandados no son ocupantes precarios, por lo que el trámite de un proceso judicial de Desalojo por Ocupación Precaria no tiene por finalidad la acreditación del derecho de propiedad, si los demandantes se consideran propietarios -si lo estiman pertinente- tienen la facultad de hacer valer su derecho en la vía procesal que corresponda; siendo así, la demanda incurre en la causal de improcedencia prevista en el inciso 4 del artículo 427 del Código Procesal Civil, por cuanto no hay conexión lógica entre los hechos (no hay ocupación precaria) y el petitorio (desalojo por ocupante precario), razones por las que es criterio del Colegiado Superior revocar la Sentencia apelada y reformándola se declara improcedente la demanda.

- 2.12** Aparte de lo señalado, es pertinente hacer una mención y alcances respecto del trámite notarial de la Prescripción Adquisitiva de Dominio, la que se obtiene y adquiere conforme a lo previsto en el artículo 950 del Código Civil mediante la posesión continua, pacífica y pública como propietario durante 10 años; 5 años con justo título y buena fe.

Los iniciales demandantes Máximo Alejandro Crispín Gómez y María Magdalena Mendoza Contreras, antes del 2017 –fecha del trámite notarial- no han posesionado en forma fáctica el inmueble, en razón de que ambas residían en la Región Ica, no acreditan ni señalan en qué fecha, momento o circunstancias han residido los demandantes por el periodo de 10 o 5 años en el inmueble materia de juicio ubicado en Huancavelica; por lo señalado se advierte una presunta irregularidad en el trámite notarial de la



Prescripción Adquisitiva de Dominio -Señalamos en ese sentido, ya que en dicho trámite notarial está la notificación a los colindantes del predio, mas no en forma directa a los ocupantes precarios, por ello es que en la absolución de la demanda a fojas 46 en forma expresa los demandados señalan que en el trámite de la Prescripción Adquisitiva de Dominio "... en nuestra condición de actuales poseionarios nos tendrían que habernos notificado con dichas actuaciones, lo que desconocíamos absolutamente sobre dichos trámites".

Lo señalado tiene sentido y razón, el Notario Público no ha realizado una verificación, una inspección del inmueble, de hacerlo, habría verificado que los demandados poseionaban el citado inmueble, residían en ella con la construcción rustica realizado por ellos; los demandantes iniciales han tramitado en la citada Notaria Pública la Prescripción Adquisitiva de Dominio sin haber vivido en dicho bien inmueble, sin poseionar los 10 ó 5 años, han logrado ser titulares del inmueble vía tramite notarial desde Ica, en donde residen los citados demandantes como es de verse de sus Documentos Nacional de Identidad; sin duda los citados demandantes nunca han poseionado, vivido, ocupado en forma fáctica el inmueble materia de juicio; por su parte el Notario Público no ha constatado si los solicitantes (demandantes) de la Prescripción Adquisitiva de Dominio si fácticamente residían en el inmueble; los poseionarios en realidad son los 3 demandados; razones adicionales de la condición de poseionarios de los demandados, como se ha señalado antes no tienen la condición de ocupantes precarios.

2.13 Como se ha fundamentado en los considerandos anteriores existen razones y fundamentos para revocar la Sentencia apelada, reformándola declaramos improcedente la demanda de fojas 21 a 26.

III DECISIÓN (parte resolutive)

3.1 REVOCARON la Sentencia (pp. 210-217) expedida por la Jueza del Segundo Juzgado Civil de Huancavelica que resuelve lo siguiente:

- Declarando fundada la demanda civil de Desalojo por Ocupación Precaria, interpuesta por Demetrio Condori Clemente y Natividad Mercado Barrios y los Litisconsortes Necesarios Máximo Alejandro Crispín Gómez y María Magdalena Mendoza Contreras, contra Amanda Quispe Cusi, Miguel Hilberto Quispe Cusi y Maruja Angélica Quispe Cusi.
- Ordeno: que los demandados Amanda Quispe Cusi, Miguel Hilberto Quispe Cusi y Maruja Angélica Quispe Cusi, restituyan el bien inmueble de propiedad de los accionantes Condori Clemente y Natividad Mercado Barrios, ubicado en el Jr. Mariano Melgar No. 109 del Distrito de Ascensión, Provincia y Departamento de Huancavelica, de una extensión superficial de 173.00 m², cuyos linderos y demás características se encuentran detalladas en la Partida Registral No. 11032683, bajo apercibimiento de procederse al lanzamiento.



REFORMANDOLA la declararon improcedente la demanda civil de Desalojo por Ocupación Precaria, interpuesta por Demetrio Condori Clemente y Natividad Mercado Barrios y los Litisconsortes Necesarios Máximo Alejandro Crispín Gómez y María Magdalena Mendoza Contreras, contra Amanda Quispe Cusi, Miguel Hilberto Quispe Cusi y Maruja Angélica Quispe Cusi.

3.2 DISPUSIERON se notifique a las partes procesales; con devolución del presente expediente al juzgado de origen, previa declaración de consentida de la presente Sentencia de Vista, en caso de no impugnación.

Juez Superior Ponente, Ñahuinlla Alata.

ÑAHUINLLA ALATA

HUAYLLANI MOLINA

HUANCAPAZA CHALCO