

**CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DEL SANTA
SEGUNDA SALA CIVIL**

EXPEDIENTE N° : 00019-2022-0-2501-JM-CI-01
DEMANDANTE : MAXIMO FLAVIO ISIDRO CANCHARI Y OTRA
DEMANDADO : EUSEBIO ANICETO MINAYA MENDEZ
MATERIA : DESALOJO POR OCUPACION PRECARIA

SENTENCIA DE VISTA

RESOLUCIÓN NÚMERO: VEINTIUNO

Chimbote, cuatro de mayo
del dos mil veintitrés.

I. ASUNTO:

Viene en grado de apelación la **SENTENCIA** contenida en la resolución N° **TRECE** de fecha 20 de julio de 2022, **en el extremo** que declara **FUNDADA** la demanda interpuesta por **MAXIMO FLAVIO ISIDRO CANCHARI y MARIA ELENA PINTO YZAGUIRRE**, contra **EUSEBIO ANICETO MINAYA MENDEZ**, sobre **Desalojo por Ocupación Precaria**. Con lo demás que contiene.

II. PRETENSIÓN PROCESAL:

Los demandantes **MAXIMO FLAVIO ISIDRO CANCHARI y MARIA ELENA PINTO YZAGUIRRE**, interponen demanda de **DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA** contra el demandado **EUSEBIO ANICETO MINAYA MENDEZ**, con la finalidad que el órgano jurisdiccional le ordene restituir la posesión del bien inmueble de su propiedad situado en el Jirón Lima S/N – Distrito de la Pampa, Provincia de Corongo, que tiene una extensión de 607.06 m²; más costas y costos del proceso.

III. ANTECEDENTES:

- 3.1.** Los demandantes argumentan ser propietarios del bien inmueble sub litis, por haberla adquirido de su anterior propietario señor Alberto Salinas Salinas, mediante escritura imperfecta de compra venta de fecha 13 de julio del 2015, y que el demandado está haciendo uso de una posesión precaria, modificando dicho terreno, incluso de manera desafiante no permite acercarse al terreno y los amenaza de muerte.
- 3.2.** El demandado indica que los emplazantes no han acreditado de manera fehaciente ser los propietarios del inmueble materia de litis, pues la escritura imperfecta de compra venta de fecha 13 de julio del 2015, solo participó Alberto Salinas Salinas, quien manifestó actuar en representación de los otros copropietarios, en merito a una carta simple de poder, por lo que carece de validez y es nula por contradecir el ordenamiento Jurídico.

IV. SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA:

Del análisis de la resolución impugnada se aprecia que se ha estimado la pretensión de los demandantes, porque se verificó que son copropietarios del bien inmueble ubicado el Jirón Lima S/N – Distrito de la Pampa, Provincia de



Corongo, conforme se acredita con la Escritura Imperfecta de Compra Venta de fecha 13 de julio de 2015, y si bien no se ha indicado que exista poder especial otorgado a favor de Alberto Salinas Salinas, para representar a los otros copropietarios, este es uno de los copropietarios y como tal puede disponer de la parte que le corresponde (acciones y derechos), los cuales han sido transferidos a favor de los demandantes; asimismo, precisó que, el demandado no acredita que el inmueble sub Litis le haya sido cedido, así como tampoco cuál es la circunstancia que justifique el uso y disfrute del inmueble.

V. **FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN:**

El demandado, sustenta su recurso de apelación de sentencia en los siguientes argumentos:

- a) La sentencia transgrede el artículo 219° del Código Civil, porque se ha tomado como prueba fundamental una Escritura Imperfecta de Compra Venta de fecha 13 de julio de 2005, a sabiendas que adolece de causal de nulidad manifiesta.
- b) Con la copia literal del inmueble se demuestra que el inmueble transferidos a los demandantes tiene 4 copropietarios, sin embargo, para la transferencia de la totalidad solo ha participado uno de ellos, en virtud de una carta poder simple, por ende adolece de nulidad.
- c) Los herederos de los copropietarios fallecidos jamás han iniciado un trámite de sucesión intestada, el transferente no acredita ser apoderado con facultades de representación inscritos en la SUNARP, se incurre en la causal del inciso 1 del artículo 219° del Código Civil, esto es, la falta de manifestación de voluntad del agente. Entre otros argumentos que expone.

VI. **FUNDAMENTOS DE LA SALA:**

Sobre los medios impugnatorios:

1. Los medios impugnatorios constituyen instituciones jurídicas procesales, que pueden hacer valer las partes con el objeto de procurar la revocatoria o nulidad de una resolución, dictada ya sea en el ámbito judicial o administrativo, cuando éstas adolecen de deficiencias, errores materiales o vicios procesales; justamente por ello su viabilidad está supeditada al cumplimiento de las exigencias y presupuestos legales previstos en el artículo 366° del Código Procesal Civil, aplicable supletoriamente al caso de autos, referente a que el sustento impugnatorio debe estar dirigido a expresar su pretensión impugnatoria, señalar los errores fácticos y/o jurídicos de los que adolece la resolución impugnada; y exponer el perjuicio o agravio que le produce al apelante la indicada resolución.
2. Además, el Tribunal Constitucional¹ ha establecido que el ***“principio de limitación aplicable a toda actividad recursiva le impone al Tribunal (...) la limitación de sólo referirse al tema de la alzada”***. De esta forma la absolución del grado debe centrarse en los agravios denunciados en el recurso de apelación, porque el Tribunal de alzada solamente puede conocer mediante la apelación de los agravios que afectan al impugnante, conforme lo establece la Corte Suprema en su Casación N° 626-01-AREQUIPA, salvo que se advierta una causal de nulidad insalvable que amerite su declaración en aplicación de la potestad nulificante del Tribunal de alzada.

Respecto al proceso de desalojo:

¹ Sentencia del Tribunal Constitucional N° 4492-2008-AA/TC.



3. Mediante el proceso de desalojo por precario, se pretende la restitución de un predio, por quien tiene derecho a su posesión, en contra de quien no posee título para poseerlo, o cuando habiendo tenido título, ha fenecido². Se ha precisado, entonces, que “se presentará esta figura (precariedad) en cualquier situación en la que falte un título (acto o hecho), o este 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 – sea a título de propietario, poseedor mediato, administrador, comodante, etc. – pedir y obtener el disfrute del derecho a poseer.” (IV Pleno Casatorio Civil - Sentencia de Casación N° 2195-2011/Ucayali, fundamento 61).

Respecto de la posesión precaria:

4. En relación a la **posesión precaria** el artículo 911° del Código Sustantivo acotado, ha establecido que: “**La posesión precaria es la que se ejerce sin título alguno o cuando el que se tenía ha fenecido**”. De cuyo contenido se advierten dos características básicas, tal como así lo ha establecido nuestra Corte Suprema en la Sentencia Casatoria N° 2195-2011-UCAYALI: “*la primera referida a la necesidad de una tenencia, de una posesión de hecho o material de la cosa ajena; y la segunda a la ausencia de título jurídico de esa posesión*”³ (Subrayado Agregado); es decir, incurre en la condición de precario, aquel que posee sin título que justifique válidamente su derecho a poseer un predio, o cuando el que tenía haya fenecido; en ese orden, la Corte Suprema en la misma sentencia ha establecido los diversos supuestos de posesión precaria, los mismos que podrán ser objeto de análisis, en lo que sea aplicable y pertinente para la resolución del presente conflicto.

Delimitación de agravios:

5. En el caso que nos convoca, corresponde determinar si los demandantes tiene o no el derecho de propiedad o el derecho a la restitución de la posesión respecto de inmueble sub litis. Por lo tanto, habiéndose estimado la demanda y teniendo en consideración los agravios formulados por el apelante, corresponde en esta instancia superior dilucidar si tal decisión adoptada en primera instancia se encuentra arreglada a ley.

Sobre el caso concreto:

6. Dada la naturaleza de la pretensión, el artículo 911° del Código Civil, concordante con lo previsto por el artículo 196° del Código Procesal Civil, para la configuración del Desalojo por Ocupación Precaria, debe acreditarse: a) el derecho de propiedad del demandante; o el derecho que se tiene a la restitución de la posesión; y, b) la posesión sin título alguno o el que tenía ha fenecido por parte de la demandada o emplazada.
7. Adentrándonos a la resolución de la controversia, debemos hacer referencia al primer presupuesto para la configuración del desalojo por ocupación precaria [el derecho de propiedad del demandante; o el derecho que se tiene a la restitución de la posesión]. En el presente caso existe controversia sobre la titularidad de los demandantes respecto del bien inmueble ubicado en el el Jirón Lima S/N – Distrito de la Pampa, Provincia de Corongo, por cuanto el demandado indica que la Escritura Imperfecta de Compra Venta de fecha 13 de julio de 2005, adolece de nulidad manifiesta.

² Artículo 911° del Código Civil.- La posesión precaria es la que se ejerce sin título alguno o cuando el que se tenía ha fenecido.

³ Sentencia del IV Pleno Casatorio N° 2195-2011-UCAYALI de fecha 13 de agosto del 2012.



8. Ante tal argumento, es oportuno destacar que la Corte Suprema de Justicia de la República, en el IV Pleno Casatorio – Sentencia Casatoria N° 2195-2011-UCAYALI de fecha 13 de agosto de 2012, ha establecido como doctrina jurisprudencial vinculante lo siguiente:

“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.

2. 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.

(...)

iii) Si en el trámite de un proceso de desalojo, la invalidez absoluta y evidente del título posesorio, conforme lo prevé en el Código Civil, sólo analizará en la parte considerativa de la sentencia -sobre la nulidad manifiesta del negocio jurídico-, y declarará fundada o infundada la demanda únicamente sobre el desalojo, dependiendo de cuál de los títulos presentados por las partes es el que adolece de nulidad manifiesta”. Precedente vinculante que ha sido modificado por el IX Pleno Casatorio, en cuyo segundo considerando declara que constituyen precedentes judiciales vinculantes, entre ellos el previsto por el inciso 8 que establece “se modifica el precedente vinculante contenido en el punto 5.3 del IV Pleno Casatorio Civil (Casación 2195-2011-Ucayali) de fecha trece de agosto del dos mil doce, debiendo entenderse en lo sucesivo que :Si en el trámite de un proceso de desalojo, el Juez advierte la invalidez absoluta y evidente del título posesorio, conforme lo prevé el artículo 220 del Código Civil, previa promoción del contradictorio entre las partes, declarará dicha situación en la parte resolutive de la sentencia y, adicionalmente, declarará fundada o infundada la demanda de desalojo, dependiendo de cuál de los títulos presentados por las partes es el que adolece de nulidad manifiesta”.

9. En el presente caso, si bien es cierto, en los procesos de desalojo el juez puede declarar la nulidad manifiesta a la que hace referencia el artículo 220° del Código Civil, también es cierto que, el artículo 161° del Código Civil, establece que “el acto jurídico celebrado por el representante excediendo los límites de las facultades que se le hubiere conferido, o violándolas, es ineficaz con relación al representado, sin perjuicio de las responsabilidades que resulten frente a éste y a terceros. También es ineficaz ante el supuesto representado el acto jurídico celebrado por persona que no tiene la representación que se atribuye”.
10. En ese orden de ideas, el acto jurídico celebrado por el “*falsus procurator*” se encuentra sancionado con ineficacia respecto al falso representado, y no con nulidad absoluta, entendiéndose que dichas categorías difieren una de la otra. Así entonces, la nulidad absoluta implica que el acto jurídico no genera ningún efecto jurídico alguno, ni entre los intervinientes ni frente a terceros, mientras que la ineficacia no surte efectos jurídicos frente al perjudicado (el falso representado o aquél cuya representación fue excedida) y si frente a terceros.
11. En estas condiciones, el cuestionamiento al poder de representación de Alberto Salinas Salinas, no es mérito para determinar la nulidad del acto jurídico celebrado por esta persona, independientemente de que los herederos de los copropietarios hayan o no otorgado poder a favor de Alberto Salinas Salinas para disponer del bien inmueble del cual eran copropietarios; por cuanto, en concordancia con lo precedentemente esbozado, ello no es una nulidad manifiesta que invalide el título de propiedad de los demandantes.



12. Sin perjuicio de lo expuesto, del Asiento N° 00002 de la Partida Registral N° P37028372 [ver folios 70], se aprecia que Alberto Salinas Salinas (quien actuó como vendedor), es uno de los copropietarios, en consecuencia, como copropietario de un inmueble en situación de indivisión, tenía la potestad de disponer legalmente de sus acciones y derechos; por lo tanto, aun cuando se cuestione su poder de representación respecto de los demás copropietarios, los demandantes al haber celebrado la Escritura Imperfecta de Compra Venta de fecha 13 de julio de 2005, han adquirido de él la condición de copropietarios y conforme a lo previsto por el artículo 923 concordante con el artículo 979 el co-propietario puede reivindicar el bien, promover las acciones posesorias, los interdictos y las demás que determine la ley.
13. En estas condiciones, podemos concluir que el derecho de co-propiedad de los demandantes respecto del inmueble sub Litis se encuentra acreditado con Escritura Imperfecta de Compra Venta de fecha 13 de julio de 2005; por tanto, conforme lo dispone el artículo 586 del Código Procesal Civil y lo previsto por el IV Pleno casatorio civil el propietario (co-propietario) cuenta con plena legitimidad e interés para interponer la presente demanda de desalojo por ocupación precaria. Por tal motivo, lo alegado por el demandado respecto a la nulidad del acto jurídico, encarna cuestiones que deben discutirse con cierta amplitud y detalle, situación que es posible solo en los procesos de conocimiento; por lo tanto, no es posible amparar lo alegado por el demandado. En consecuencia,
14. Por otro lado, con relación al segundo presupuesto [la posesión sin título alguno o el que tenía ha fenecido por parte del demandado o emplazado]; el demandado en la secuela del proceso solo ha cuestionado el derecho de propiedad de los demandantes, más no ha demostrado contar con título que justifique su posesión, por lo que, el petitorio -dada la situación actual de las cosas- es procedente. Por consiguiente, corresponde confirmar la venida en grado de apelación, dejando a salvo el derecho de la parte demandada de recurrir vía acción que corresponda a demostrar lo pertinente, toda vez que como ya se dijera las cuestiones relacionadas con el acto jurídico considerado como nulo, deben ventilarse en otra vía; en consecuencia, corresponde confirmar la venida en grado de apelación.

Por las consideraciones expuestas, y de conformidad con lo establecido por el artículo 40° de la Ley Orgánica del Poder Judicial, la Segunda Sala Civil de la Corte Superior de Justicia del Santa.

VII. RESUELVE:

- 7.1. **CONFIRMAR** la **SENTENCIA** contenida en la resolución N° **TRECE** de fecha 20 de julio de 2022, **en el extremo** que declara **FUNDADA** la demanda interpuesta por **MAXIMO FLAVIO ISIDRO CANCHARI y MARIA ELENA PINTO YZAGUIRRE**, contra **EUSEBIO ANICETO MINAYA MENDEZ**, sobre **Desalojo por Ocupación Precaria**. Con lo demás que contiene. Notifíquese a las partes y devuélvase al Juzgado de origen.
Juez Superior Ponente Dra. Flor Guerrero Saavedra.

S.S.

MURILLO DOMINGUEZ, J.

ALVA VÁSQUEZ, A

GUERRERO SAAVEDRA, F.