

EXPEDIENTE : 00086-2021-0-0102-JR-CI-02.  
DEMANDANTE : MARÍA IRIS HERNÁNDEZ DE SOTO  
DEMANDADO : JORGE AVELLANEDA VERA.  
MATERIA : DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA.  
PROCEDENCIA : SEGUNDO JUZGADO CIVIL DE BAGUA.  
**PONENTE : ARTEAGA RAMÍREZ.**

### SENTENCIA DE VISTA

#### RESOLUCIÓN NÚMERO: DIEZ

Bagua Grande, cinco de julio  
de dos mil veintitrés.

**VISTOS;** en audiencia pública con informe oral en el día y hora señalada para la vista de la causa, con la intervención de los señores Jueces que suscriben la presente resolución, por los argumentos de la recurrida se absuelve el grado en los siguientes términos:

#### I. RESOLUCIONES MATERIA DE GRADO.

Viene en grado de apelación la **Sentencia** de fecha veinte de abril de dos mil veintitrés de folios cincuenta y nueve a sesenta y cuatro, aclarada por resolución número seis de fecha veintiséis de mayo de dos mil veintitrés de folios ochenta y cuatro que declara: **Fundada** la demanda interpuesta por doña María Iris Hernández de Soto, contra Jorge Avellaneda Vera, sobre **Desalojo por Ocupación Precaria**; en consecuencia, **Ordena** que el citado demandado desocupe y entregue a la demandante el inmueble signado como Lote 10 de la Mz. 44, ubicado frente al Jr. Trujillo del distrito de La Peca, provincia de Bagua, departamento de Amazonas, en el plazo de seis días de notificado; bajo apercibimiento de lanzamiento; dejando a salvo el derecho del demandado respecto de las presuntas edificaciones realizadas en el citado bien; con costas y costos del proceso.

#### II. FUNDAMENTO DE LA PRETENSIÓN IMPUGNATORIA.

A folios setenta y seis a ochenta y tres el demandado interpone recurso de apelación contra la sentencia que declara fundada la demanda, solicitando su revocatoria por los siguientes argumentos:

- Que, a la demandante se le atribuye ser propietaria del inmueble, no acredita con ningún documento de fecha cierta, escritura pública o título gratuito, para determinar la ubicación y su colindancia, de su existencia física y de la existencia de una vivienda, que se encuentra ubicado en el Jr. Trujillo N° 370 del distrito de La Peca, el desalojo está destinado a su totalidad del inmueble y la parte libre sin edificación no se encuentra especificado en la demanda, de existir copropiedad tiene que haber representación procesal mediante poder.
- Refiere que la sentencia le causa agravio por haber sido declarada fundada y se ordena la restitución a la demandante, cuando de por medio existe un contrato verbal de la posesión del inmueble, no tiene la condición de precario, al haber ingresado al inmueble con la autorización expresa y voluntaria de la demandante hace más de 14 años, está demostrado y probado la propiedad por usucapión, y además se encuentra en posesión con una vivienda construida de diez por cinco que no es el total del inmueble.
- Que, la sentencia no se encuentra debidamente motivada, no se han valorado cada uno de los hechos y medios probatorios de ambas partes, se beneficia a la demandante, sin tener en cuenta que no ha probado tener derecho a la propiedad mediante escritura pública o título de propiedad de sus legítimos propietarios del bien, ni mucho demostrado el área del inmueble.

### **III. PARTE CONSIDERATIVA.**

**PRIMERO:** Finalidad del recurso de apelación.

Según el artículo 364° del Código Procesal Civil, el recurso de apelación tiene por finalidad que el órgano jurisdiccional superior examine a solicitud de parte o de tercero legitimado, la resolución que les produzca agravio, con el propósito de que sea anulada, revocada total o parcialmente; por consiguiente, de acuerdo a los principios procesales contenidos en el artículo 370° del Código Adjetivo, el contenido del recurso de apelación establece la competencia de la función jurisdiccional del Juez Superior, toda vez que aquello que se denuncia como agravio comportará la materia que el impugnante desea que el Juez Superior revise, dando a entender que se encuentra conforme con los demás extremos no denunciados que contenga la resolución impugnada.

**SEGUNDO:** Alcances del artículo 911° del Código Civil.

Que, según el artículo 911° del Código Civil, “*La posesión precaria es la que se ejerce sin título alguno o cuando el que se tenía ha fenecido*”, en tal sentido, la norma exige que se prueben dos condiciones: a) que el demandante acredite la propiedad del bien cuya restitución pretende; y, b) que la parte demandada posee el bien sin título o cuando el que tenía ha fenecido.

**TERCERO:** Pretensión demandada.

Doña María Iris Hernández de Soto, con la facultad conferida en el artículo 586° del Código Procesal Civil, interpone demanda sobre Desalojo por Ocupación Precaria contra el demandado Jorge Avellaneda Vera, con la finalidad que desocupe y haga entrega el inmueble de su propiedad, signado como Lote 10 de la Mz. 44, ubicado frente al Jr. Trujillo del distrito de La Peca, provincia de Bagua.

Sostiene que es propietaria junto con su esposo Celestino Soto Calderón, el mismo que se encuentra inscrito en el Registro Público de Propiedad Inmueble, Partida Registral N° P34009267- Zona Registral N° II- Sede Chiclayo; que el demandado viene ocupando el inmueble de forma precaria, carece de contrato de alquiler o de cualquier título de posesión y además no paga ninguna contraprestación por el mismo, y que el inmueble es una sola unidad predial; y que pese haberlo llamado a conciliar el demandado no concurrió, habiéndole cursado carta notarial para que desocupe.

Por su parte, el demandado en el escrito de contestación de demanda, refiere que reconoce que la demandante y su esposo son propietarios del lote de terreno signado con el Lote N° 10 Mz.44, ubicado frente al Jr. Trujillo de la localidad de La Peca, concretamente Jirón Trujillo N° 370 del distrito de la Peca, provincia de Bagua, conforme la Partida Registral adjunta al escrito de demanda; que sobre el lote de terreno ha construido una vivienda conforme a las fotografías que adjunta, refiere que hace más de 13 años le solicitó a la demandante le ceda dicho espacio a efectos de construir una casa habitación, a lo que accedió sin ningún problema pero no realizaron ningún contrato solo un acuerdo verbal; señala que ante el requerimiento de la demandante accedió a devolver el lote de terreno con la condición de que le compre la edificación hecha de buena fe o le venda el lote de terreno, que lo ampara el artículo 941 del Código Civil, que no existe precariedad porque viene poseyendo por acuerdo verbal con la demandante.

**CUARTO:** Materia controvertida.

El recurrente cuestiona la decisión de primera instancia por falta de valoración de los medios probatorios lo que ha generado que se expida una resolución que carece de motivación, pretendiéndolo desalojar del inmueble que se encuentra en posesión por más de catorce años con autorización expresa y voluntaria por la demandante, sobre el cual ha construido una vivienda. En tal razón, analizando los agravios denunciados la delimitación de la controversia se centra en determinar si la sentencia impugnada se encuentra debidamente motivada y si la demandante ha acreditado el derecho de propiedad o en todo caso la existencia de título válido y suficiente que le otorgue derecho a la restitución del inmueble, ubicado en el Jr. Trujillo N°370 del distrito de La Peca, provincia de Bagua, y si la parte demandada también ha acreditado tener título vigente que justifique la posesión que ejerce sobre el inmueble reclamado.

**QUINTO:** Sobre la motivación de resoluciones judiciales.

En lo que respecta a la falta de motivación de la sentencia de primera instancia por no contener una suficiente motivación acorde con los medios probatorios ofrecidos y actuados; se advierte del contenido de la sentencia impugnada que el Juez para amparar la demanda, sustenta su decisión en lo dispuesto en los artículos 911, 923, del Código Civil, relativo a la posesión precaria, y al derecho de propiedad, también sustenta su decisión en el Cuarto Pleno Casatorio Civil correspondiente a la Casación N° 2195-2011-UCAYALI; estableciendo que la demandante ha acreditado ser propietaria del inmueble cuya restitución solicita, y que el demandado viene ocupando el bien sin título alguno, por lo tanto tiene la condición de ocupante precario. Consideraciones que el Juez ha tenido presente al resolver la controversia dando cumplimiento al contenido de la resolución a que se contrae el artículo 122 del Código Procesal Civil, que en el inciso 3) señala la obligatoriedad de que el juez tenga que expresar: *“La mención sucesiva de los puntos sobre los que versa la resolución con las consideraciones, en orden numérico correlativo, de los fundamentos de hecho que sustentan la decisión, y los respectivos de derecho con la cita de la norma o normas aplicables en cada punto, según el mérito de lo actuado”*. Esto es, que el razonamiento judicial se ha efectuado cumpliendo con la motivación externa e interna para expedir la decisión, la que se ha sustentado en la evaluación y valoración conjunta y razonada de los medios probatorios aportados por los sujetos procesales, conteniendo una justificación fáctica y jurídica adecuada según su criterio que plasma en el fallo de la sentencia objeto de grado; en consecuencia no se vislumbra afectación a la debida motivación

de la resolución judicial y el debido proceso, como garantías previstas en el artículo 139 incisos 3 y 5 de la Constitución Política del Estado, como lo alega el apelante, en ese sentido, corresponde emitir pronunciamiento sobre el fondo de la controversia.

**SEXTO:** *Precedente Vinculante.*

La presente controversia se debe resolver teniendo en cuenta el Cuarto Pleno Casatorio - Casación N° 2196-2011-Ucayali, sobre Desalojo por Ocupación Precaria, que constituye *doctrina jurisprudencial vinculante, que en el punto 1) del fallo considera 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.”*; en el punto 3) establece que: *“Interpretar el artículo 585° del Código Procesal Civil, en el sentido que por “restitución” del bien se debe entender como entrega de la posesión que protege el artículo 911° del Código Civil, para garantizar al sujeto a quien corresponde dicho derecho a ejercer el pleno disfrute del mismo, independientemente si es que es propietario o no.”*

Así también, debe tenerse en cuenta la reiterada y uniforme jurisprudencia respecto al desalojo por ocupación precaria, la Sala de Derecho Constitucional y Social Permanente de la Corte Suprema de Justicia de la República, ha señalado que: *“ En armonía con el artículo 911° del Código Civil, que la ocupación precaria de un bien inmueble se configura por la posesión del mismo, sin detentar título alguno que justifique dicha posesión o el que se tenía ha fenecido; asimismo, quien pretenda la restitución o entrega, en su caso, de un predio ocupado bajo dicha calidad, debe acreditar el derecho de propiedad o que lo ejerce en representación del titular o, en todo caso la existencia de título válido y suficiente que otorgue derecho a la restitución del bien; de conformidad con los artículos 585 y 586 del Código Procesal Civil; consecuentemente la esencia del proceso de desalojo por ocupación precaria no consiste en determinar o resolver en definitiva el derecho de propiedad sino la validez de la restitución de la posesión en base a cualquier título válido y suficiente que lo justifique, frente a la ausencia de título o fenecimiento del que tuvo la parte ocupante; título y ausencia o fenecimiento del mismo que por su naturaleza, debe ser de elemental probanza y dilucidación. (...).”, (Cas. N° 482-2009- Pasco, Cas. N° 3191-2010- Cuzco, Cas. N° 5169-2009-Lima), [ *lo subrayado es nuestro*].*

**SÉTIMO:** Bajo esas premisas, siendo uno de los puntos centrales sobre el cual versa la controversia, la falta de título que justifique la posesión del demandado, se debe dilucidar si corresponde o no la restitución de la posesión del inmueble *sub litis*, tal como lo dispone el artículo 911° del Código Civil, artículo 586° del Código Procesal Civil y la jurisprudencia vinculante, al establecer que quien pretenda la

restitución o entrega de un predio ocupado bajo la calidad de ocupante precario, debe acreditar el derecho de propiedad o que lo ejerce en representación del titular, en todo caso la existencia de título válido y suficiente que otorgue derecho a la restitución, y respecto del demandado, si tiene un título que justifica su posesión.

**OCTAVO:** Sobre la carga de la prueba.

Acerca del argumento de falta de valoración de los medios probatorios por parte del Juez al emitir la sentencia apelada. El artículo 196° del Código Procesal Civil señala que: “*Salvo disposición legal diferente, la carga de probar corresponde a quien afirma hechos que configuran su pretensión, o a quien los contradice alegando nuevos hechos*”; que conforme se ha señalado en la sentencia impugnada que la parte demandante para acreditar los hechos alegados en el escrito de demanda, presenta como medios de prueba los documentos obrantes de folios tres a siete consistente en: i) Certificado Literal de dominio, de cuyo contenido se aprecia como propietarios del inmueble ubicado en el Centro Poblado La Peca, MZ 44, Lote 10, distrito La Peca, provincia de Bagua, departamento de Amazonas a don Celestino Soto Calderón y a doña María Iris Fernández Suarez como propietarios, cuyos linderos, medidas perimétricas, área y dominio consta inscrito en la Partida N° P34009267, Asiento N° 00002 del Registro de la Propiedad Inmueble – Zona Registral II- Sede Chiucloyo, título inscrito el 28 de setiembre de 2007; propiedad otorgada por COFOPRI de conformidad con lo establecido en el artículo 3° de la Ley N° 28923 y la Municipalidad Provincial de Bagua; ii) Carta Notarial remitida al demandado Jorge Avellaneda Vera de fecha 30 de Diciembre del 2020 requiriéndole la entrega del inmueble urbano signado como Lote 10 de la Mz. 44 ubicado con frente al Jr. Trujillo de la localidad de La Peca, distrito del mismo nombre, provincia de Amazonas, y, iii) fotografía de la fachada de una vivienda.

De parte del demandado Jorge Avellaneda Vera para acreditar que no tiene la condición de ocupante precaria presenta como medios de prueba fotografías relacionados con el inmueble cuyo desalojo se solicita; medios de prueba que han sido valorados por el Juez en forma conjunta y razonada para resolver la controversia, tal como se aprecia del contenido de la sentencia impugnada, quien, luego del análisis de los hechos y valoración de los medios probatorios, determina que la demandante ha demostrado ser propietaria del inmueble sub *litis*, y que el demandado tiene la condición de ocupante precario; lo que determina que la Juez si ha contrastado los medios de prueba tanto de la parte demandante como de la

parte demandada, cumpliendo con lo dispuesto en el artículo 197° del Código Procesal Civil, con lo que se establece que no se advierte falta de valoración de los medios probatorios como lo alega la parte impugnante.

**NOVENO:** Sobre la condición de ocupante precario del demandado.

Bajo ese contexto, valorando los medios probatorios en forma conjunta y razonada, de acuerdo a lo dispuesto por el artículo 197° del Código Procesal Civil, se tiene que, la demandante conjuntamente con su cónyuge don Celestino Soto Calderón, adquirieron la propiedad del inmueble de parte de COFOFRI y de la Municipalidad Provincial de Bagua, que se encuentra ubicado en el Centro Poblado La Peca, Mz 44, Lote 10, distrito de La Peca, Provincia de Bagua, cuyos linderos, medidas perimétricas, área y dominio consta inscrito en la Partida N° P34009267, Asiento N° 0002 del Registro de la Propiedad Inmueble- Zona Registral II- Sede Chiclayo, medios de prueba con los que se acredita que la accionante es propietaria del inmueble *sub litis*. Además, la demandante con fecha 30 de diciembre de 2020, cursó Carta Notarial al demandado requiriéndole para que desocupe el inmueble, y pese haberlo recibido en forma personal no fue refutada, dando origen para que interpusiera la demanda de desalojo.

También se debe precisar que si bien el inmueble es de propiedad de ambos cónyuges, tratándose de un patrimonio autónomo son representados por cualquier de sus partícipes, si son demandantes, de acuerdo a lo establecido en el artículo 65° del Código Procesal Civil, razón por la cual, en el caso de autos solo ha interpuesto la demanda de desalojo la demandante, no requiriéndose contar con poder de parte de su cónyuge, como lo alega el impugnante.

**DÉCIMO:** Que, el demandado no ha acreditado contar con título o que exista cualquier circunstancia que justifique su posesión; por cuanto, no se puede considerar como título que justifique la posesión del inmueble la construcción efectuada por su parte en el terreno de propiedad de la demandante, tampoco se puede considerar que tiene derecho a la posesión por haberle permitido la accionante el ingreso en forma verbal, en razón de que como se ha indicado en la sentencia apelada que en los procesos de desalojo lo que se verifica es a quien le corresponde el derecho a poseer y disfrutar el inmueble materia de controversia, que como se ha señalado la demandante ha acreditado ser propietaria del inmueble en litigio, hecho que ha sido reconocido por el demandado en el escrito de contestación de la demanda; circunstancias que determinan que el emplazado si



tiene la condición de ocupante precario, por carecer del presupuesto de ausencia absoluta de título para ejercer la posesión; como ha quedado establecido como doctrina jurisprudencial en el Cuarto Pleno Casatorio N° 2195-2011-Ucayali, al referirse a la ausencia absoluta de título, en el punto b.2) señala que la carencia de título para la posesión o el fenecimiento del mismo es condición de posesión precaria, no se está refiriendo únicamente al documento que hace alusión al título de propiedad, sino a cualquier acto jurídico o circunstancia que haya sido alegada por las partes. Es decir que no solo se puede justificar con la presentación de documentos que estén referidos a la titularidad del bien en condición de propietarios, sino a través de cualquiera de los medios probatorios establecidos por el Código Procesal Civil, siendo necesario precisar que el derecho en disputa no será la propiedad sino el derecho a poseer.

En consecuencia, como se ha indicado precedentemente, en el caso de autos, se cumple con los presupuestos que configuran la precariedad a que se refiere el artículo 911° del Código Civil.

**DÉCIMO PRIMERO:** Sobre la edificación realizada por el demandado en el inmueble cuya restitución se demanda, se debe precisar que el Cuarto Pleno Casatorio en el supuesto 5.5., ha establecido que: *“5.5., 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 declare 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”*. En ese sentido, lo alegado por el demandado para justificar la posesión que ostenta sobre el inmueble, no se puede discutir en éste proceso, sino que debe hacer valer su derecho en la vía que crea por conveniente, en consecuencia, la sentencia apelada debe ser confirmada, cuya motivación es congruente con los hechos alegados en la demanda, y acorde con el precedente jurisprudencial vinculante.

#### **IV. PARTE RESOLUTIVA.**

Por tales consideraciones, el Colegiado de la Sala Civil Permanente de Utcubamba, **RESUELVEN: DECLARAR** Infundado el recurso de apelación interpuesto por el demandado, en consecuencia: **CONFIRMAR la SENTENCIA** apelada de fecha veinte de abril de dos mil veintitrés de folios cincuenta y nueve a sesenta y cuatro, aclarada por resolución de fecha veintiséis de



mayo de dos mil veintitrés de folios ochenta y cuatro que declara **FUNDADA** la demanda interpuesta por doña María Iris Hernández de Soto, contra Jorge Avellaneda Vera, sobre Desalojo por Ocupación Precaria, en consecuencia; **ORDENA** que el demandado desocupe y entregue a la demandante el inmueble signado como Lote 10 de la Mz. 44, ubicado frente al Jr. Trujillo del distrito de La Peca, provincia de Bagua, departamento de Amazonas, en el plazo de seis días , bajo apercibimiento de lanzamiento; dejándose a salvo el derecho del demandado respecto a las presuntas edificaciones realizadas en el citado inmueble; con costas y costos; con lo demás que ella contiene. **NOTIFÍQUESE** y **DEVUÉLVASE** al Juzgado de Origen para el cumplimiento de lo ejecutoriado.

**S.S.**

VIGIL CURO.

**ARTEAGA RAMÍREZ.**

MOROCHO NÚÑEZ.