

CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE SAN MARTÍN
Sala Civil Permanente de Moyobamba

EXPEDIENTE : 00241-2018-0-2201-JR-CI-01

DEMANDANTE : SEGUNDO ANIBAL CIEZA BUSTAMANTE
DEMANDADO : ELVIRA PAISIG DELGADO
: SEGUNDO FLORES HERNANDEZ
LITISCONSORTE : MARI NORI FLORES PAISIG
MATERIA : DESALOJO

SENTENCIA DE VISTA

RESOLUCIÓN NÚMERO: VEINTIOCHO.

Moyobamba, seis de

Enero del año dos mil veintitrés.

VISTOS: el recurso de apelación interpuesto por Mari Nori Flores Paisig contra la resolución número veinte de fecha veinticinco de marzo del dos mil veintidós, mediante la cual se declaró: FUNDADA la demanda interpuesta por don Segundo Aníbal Cieza Bustamante sobre desalojo por ocupación precaria, seguido contra Segundo Flores Hernández y Elvira Paisig Delgado y como litisconsorte necesario pasivo Mari Nori Flores Paisig, en consecuencia: los demandados deberán de restituir el bien materia de litis al demandante en el plazo de seis (06) días, bajo apercibimiento de lanzamiento por incumplimiento de ser el caso.

I.- ANTECEDENTES:

RESOLUCIÓN MATERIA DEL GRADO

Mediante resolución número veinte antes mencionada, la señora Juez del Juzgado Civil de Moyobamba, como ya se dijo líneas arriba, declaró fundada la demanda.

Las razones que sustentaron la decisión antes mencionada, fueron:



- Del estudio de autos el demandante funda su demanda en el sentido que, ante la falta de pago del arrendatario, mediante sendas cartas notariales se solicita el pago de la merced conductiva, así como también la restitución de la propiedad tal como consta a folios 17, última carta cursada al demandado Segundo Flores Hernández con fecha 28 de octubre de 201. Así mismo se les invitó a conciliar antes de proceder a la demanda el cual no se llegó a acuerdo conciliatorio entre las partes.
- El argumento de la demandada Paisig Delgado, es que ella no firmó el contrato privado de alquiler con el progenitor del demandante, eso lo realizó el demandado Segundo Flores Hernández, que en el presente proceso tiene la condición de rebelde, y que además de no haber firmado dicho contrato privado, hace alusión que es propietaria según escritura pública de compra venta sobre dicho bien, por lo tanto, nunca fue inquilina. En cuanto a la litisconsorte necesaria pasiva, Mari Nori Flores Paisig, sale a juicio argumentando que ella a la fecha es la actual propietaria del bien según escritura de compraventa celebrado en el año 2016, la misma que obra a folios 132, un testimonio de contrato de donación, muy distinto a lo argumentado por Flores Paisig. Que los demandados hacen alusión al tracto sucesivo que se ha producido sobre dicho inmueble. Es decir, los demandados tanto Paisig Delgado y Flores Delgado, pretenden la posesión con dos títulos que supuestamente les ampara, tratando de desconocer sobre la titularidad del bien inmueble que recae en los sucesores del extinto Cieza Bustamante, es decir que los demandados entran en contradicción, pero ello no es el fondo del asunto.
- Como se puede apreciar, si bien es cierto en el presente proceso no se discute el mejor derecho de propiedad si no ver si los demandados tienen la condición de precarios, siendo así, debemos de manifestar, que los demandados toman posición en razón al contrato privado de alquiler que data del 1 de abril del 2004, cuya vigencia era al 1 de junio del 2004, contrato celebrado con el codemandado Segundo Flores Hernández, situación como es de apreciarse los demandados no niegan, sino que sostienen que Elvira Paisig no intervino en dicho contrato, pretendiendo de esta forma buscar de cierta forma de que pueda tener razón, por en cuanto que no ha firmado y no estaba obligada a



pagar la renta, además como ella aduce no lo hacía porque era dueña por la compra del terreno el año 2008, es decir a 4 años de haber ingresado a dicha propiedad, sin embargo, como se aprecia para esa fecha sobre dicho bien existía una serie de títulos archivados donde aparecen muchas personas hasta llegar al que arrendo el bien inmueble y a la fecha a la sucesión del causante Cieza Bustamante.

- Que, está acreditado que doña Elvira Paisig Delgado, no firmó dicho contrato, entonces, al ser de esta forma y según la propia demandada se ha producido la separación hace muchos tiempo de su conviviente, Segundo Flores Delgado, como es de entender, la demandado Paisig Delgado, nunca tuvo un título directo que lo ampare, sino por su condición de conviviente que le asistía y al vencimiento del contrato privado y su separación del cual argumenta, esta se convertía en un título fenecido y por lo tanto no había mérito para seguir poseyendo dicho inmueble, más aun si no cumplió en seguir cancelando la merced conductiva, es por ello se le cursó las cartas notariales. Por un lado, reconocer que su conviviente al decir que solo el firmó dicho contrato y por otro lado aducen que son propietarios, cosa que ello no puede ser acreditado en vista que la publicidad registral está a favor del demandante y el resto de sucesores tal como lo establece el artículo 2012° del Código Civil, es decir los demandantes ostentan el título inscrito a su favor el mismo que no está fenecido. Que los demandados a fin de no restituir el bien materia de desalojo pretender hacer ver que entre los demandados existe un tracto sucesivo, sin embargo, ello no tiene la publicidad registral para demostrar la titularidad del bien, más aún si en su oportunidad los demandados Flores Hernández y Paisig Delgado, han planteado un proceso de nulidad de acto jurídico sobre este mismo bien, en el cual existe ejecutoria suprema, a favor de los demandantes.

PRETENSIÓN IMPUGNATORIA:

La litisconsorte pasivo Mari Nori Flores Paisig interpuso recurso de apelación contra la resolución número veinte, postulando como pretensión impugnatoria que se revoque o en su defecto se declare nula.



Los fundamentos que sustentan su pretensión son:

- La recurrida incumple con el requisito de la motivación adecuada y suficiente, pues contiene una decisión que no se sustenta en la valoración conjunta y razonada de los medios probatorios aportados al proceso.
- Que, tanto la demandada como la litisconsorte nunca han celebrado contrato de alquiler alguno con el demandante, ni con su causante.
- La A quo no se pronuncio sobre la validez de la escritura pública de donación que le da la calidad de propietaria del bien.

II.- FUNDAMENTOS QUE SUSTENTAN LA DECISIÓN:

PRIMERO: El artículo 911º del Código Civil, norma según la cual, la posesión precaria es la que se ejerce sin título alguno o cuando el que se tenía ha fenecido, es decir, una posesión puede ser precaria porque el poseedor o no tiene título alguno o porque habiéndolo tenido ha fenecido; dentro de este último supuesto de precariedad precisamente se encuentran aquellos casos en los cuales el poseedor contaba con un contrato u otro acto jurídico que lo autorizaba a poseer, pero el mismo ha fenecido; de esta manera, si el poseedor contaba con un contrato de arrendamiento y el mismo ya feneció, nos encontraríamos ante un supuesto de posesión precaria.

SEGUNDO: Para el presente caso, advertimos que en la demanda se ha petitionado desalojo por ocupación precaria, sustentada fácticamente en que se ha puesto fin al contrato de arrendamiento existente a favor del demandado SEGUNDO FLORES HERNANDEZ, ex conviviente de la demandada ELVIRA PAISIG DELGADO; habiéndose remitido sendas cartas notariales al primero de los nombrados, dando por concluido el arrendamiento conforme al artículo 1704º del Código Civil y a la sentencia del Pleno Casatorio, Expediente número 2195-2011 Ucayali (Cuarto Pleno Casatorio Civil), esto es, invocando un caso de fenecimiento de título que precisamente constituye uno de los supuestos de precariedad contemplados en el artículo 911º del Código Civil; precariedad que también fue invocada al solicitarse la conciliación, conforme es de verse a folios 18 a



19; habiendo sido amparada la demanda por parte de la Juez del Juzgado civil de Moyobamba.

SEGUNDO: El derecho al debido proceso, consagrado en el inciso 3 del artículo 139° de la Constitución Política del Perú, comprende a su vez, entre otros derechos, el de motivación de las resoluciones judiciales, esto es, el de obtener una resolución fundada en derecho mediante decisiones en las que los jueces expliciten en forma suficiente las razones de sus fallos, con mención expresa de los elementos fácticos y jurídicos que los determinaron, dispositivo que es concordante con lo preceptuado por el inciso 3 del artículo 122° del Código Procesal Civil y artículo 12° del Texto Único Ordenado de la Ley Orgánica del Poder Judicial. Además, la exigencia de motivación suficiente prevista en el inciso 5 del artículo 139° de la Carta Fundamental, garantiza que el justiciable pueda comprobar que la solución del caso concreto viene dada por una valoración racional de la fundamentación fáctica de lo actuado y la aplicación de las disposiciones jurídicas pertinentes, y no de una arbitrariedad de los magistrados, por lo que en ese entendido es posible afirmar que una resolución que carezca de motivación suficiente no solo infringe normas legales, sino también principios de nivel constitucional.

El proceso regular en su expresión de motivación escrita de las resoluciones judiciales, entiende que una motivación defectuosa puede expresarse en los siguientes supuestos:

- a) Falta de motivación propiamente dicha: cuando se advierte una total ausencia de motivación en cuanto a la decisión jurisdiccional emitida en el caso materia de conflicto, sea en el elemento fáctico y/o jurídico;
- b) Motivación aparente: cuando el razonamiento en la sentencia sea inconsistente, sustentado en conclusiones vacías que no guardan relación con el real contenido del proceso;
- c) Motivación insuficiente: cuando se vulnera el principio lógico de la razón suficiente, es decir que el sentido de las conclusiones a las que arriba el juzgador no se respalda en pruebas fundamentales y relevantes, de las cuales éste debe partir en su razonamiento para lograr obtener la certeza de los hechos expuestos por las partes y la convicción que



lo determine en un sentido determinado, respecto de la controversia planteada ante la judicatura; y,

d) Motivación defectuosa en sentido estricto: cuando se violan las leyes del hacer/ pensar, tales como de la no contradicción (nada puede ser y no ser al mismo tiempo), la de identidad (correspondencia de las conclusiones a las pruebas), y la del tercio excluido (una proposición es verdadera o falsa, no hay tercera opción), entre otros, omitiendo los principios elementales de la lógica y la experiencia común.

Desarrollado el marco teórico con respecto a la motivación de resoluciones, corresponde ahora determinar si la resolución judicial recurrida ha transgredido el derecho a la tutela jurisdiccional efectiva, el debido proceso en su elemento medular de motivación y valoración probatoria y, para ello, el análisis debe efectuarse a partir de los propios fundamentos o razones que sirvieron de base a la misma, por lo que cabe realizar el examen de las razones o justificaciones expuestas en la resolución materia de grado.

TERCERO: El presente proceso, conforme lo dijéramos en el considerando primero, es una de DESALOJO POR OCUPANTE PRECARIO, ya que se ha puesto fin al contrato de arrendamiento existente a favor del demandado SEGUNDO FLORES HERNANDEZ, ex conviviente de la demandada ELVIRA PAISIG DELGADO.

Ahora bien, el demandante SEGUNDO ANIBAL CIEZA BUSTAMANTE, es co propietario del inmueble inscrito en la PARTIDA 11038022, ubicado en Prolongación Manuel del Águila, Mz. 3390, Lote 23; habiendo adquirido su derecho, en mérito a la sucesión intestada de su causante JUAN DE LA CRUZ CIEZA FUSTAMANTE, conforme se advierte a folios 12 (certificado literal).

La posesión que finalmente devino en precaria, tiene su origen en el CONTRATO PRIVADO DE ARRENDAMIENTO que en original obra a folios 02, donde el señor JUAN DE LA CRUZ CIEZA FUSTAMANTE, da en arrendamiento al señor SEGUNDO FLORES HERNANDEZ, el inmueble ubicado en el Jr. Prolongación Manuel Del Águila 394 – Moyobamba, contrato firmado el uno de abril del 2004, por el plazo de dos meses prorrogable por acuerdo de las partes. Documento que no ha sido tachado de nulo o



falso conforme a la normatividad vigente, por el contrario, la apelante reconoce la celebración de dicho contrato, sin embargo, advierte que ella no firmó el mismo; documento que ha sido valorado por el A quo.

Se advierte que a folios 15 a 17, los copropietarios del inmueble, indistintamente, le requieren en principio del pago de la merced conductiva y finalmente en la carta notarial de folios 17, se da por concluido el contrato de arrendamiento, solicitando que desocupe el inmueble en un plazo.

Con referencia al argumento de que tanto ELVIRA PAISIG DELGADO como MARI NORI FLORES PAISIG, no han celebrado contrato alguno con el demandante o su causante y que don Segundo Flores Delgado no es propietario ni poseedor a la fecha, que nunca han sido inquilinas y que son propietarias del bien conforme a los instrumentos públicos que han acompañado; es menester precisar que en el EXPEDIENTE 977-2011-0-2201-JM-CI-01, a folios 49 a 54, obra CERTIFICADO LITERAL de la PARTIDA 05005055, correspondiente al inmueble ubicado en la Prolongación del Jr. Manuel Del Águila 394 - Barrio Calvario Moyobamba, de 93.50 metros cuadrados, inmueble cuyo desalojo se pretende en este proceso, de donde se advierte las sucesivas transferencias de dicha propiedad hasta finalmente ser adquirida por don JUAN DE LA CRUZ CIEZA FUSTAMANTE con fecha 04 de octubre del 2003.

Así mismo a folios 26 a 28 del referido expediente, se advierte que obra una ESCRITURA expedida por Notario Público, mediante la cual, la persona de PEDRO SEGUNDO CASIQUE ACOSTA vende el inmueble ubicado en el Jr. Manuel Del Águila 394 - Moyobamba, a don SEGUNDO FLORES HERNANDEZ Y ESPOSA, inmueble de 93.5 metros cuadrados; escritura pública de fecha 04 de junio del 2008, no inscrita en los Registros Públicos. De otro lado, se advierte a folios 132 del presente expediente el Testimonio de Escritura Pública, suscrito por SEGUNDO FLORES HERNANDEZ Y ELVIRA PAISIG DELGADO a favor de MARI NORI FLORES PAISIG, mediante la cual los primeros donan a la última el inmueble ubicado en el Jr. Prolongación Manuel Del Águila 364 - Moyobamba, inmueble de 93.50 metros cuadrados.

Ahora bien, puede alguien comprar un inmueble inscrito en los Registros Públicos, ¿de quién no aparece como propietario registral? Evidentemente que no; sin embargo, como



acá no se discute el derecho de propiedad, sino la precariedad de los poseedores, corresponde hacer mención que evidentemente se ha dado un supuesto de precariedad, al haberse concluido el contrato de arrendamiento mediante la carta notarial de folios 17, mediante la cual se comunica a SEGUNDO FLORES HERNANDEZ, que se da por terminado el contrato de arrendamiento del referido inmueble y se le solicita desaloje el inmueble en un plazo que se consigna en dicho documento.

Al respecto el Cuarto Pleno Casatorio (Expediente número 2195-2011- Ucayali) que constituye precedente judicial y vincula a los jueces de la república, conforme lo prescribe el artículo 400 del Código Procesal Civil, ha señalado 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".

Será caso de título de posesión fenecido, cuando se presente el supuesto previsto por el artículo 1704° del Código Civil, puesto que con el requerimiento de la devolución del inmueble se pone de manifiesto la voluntad del arrendador de poner fin al contrato. No constituirá un caso de título fenecido el supuesto contemplado por el artículo 1700° del Código Civil, dado que el solo vencimiento del contrato de arrendamiento no resuelve el contrato, sino que, por imperio de la ley, se asume la continuación del mismo hasta que el arrendador le requiera la devolución del bien. Dada esta condición, recién se puede asumir que el poseedor ha pasado a constituirse en poseedor precario por fenecimiento de su título»

Para el presente caso, el contrato de arrendamiento estuvo pactado por dos meses, pero el mismo continuó hasta el 31 de octubre del 2011, fecha en la que se REQUIERE al arrendatario desaloje el inmueble al haber manifestado la conclusión del contrato de arrendamiento; por ende, el poseedor ha pasado a constituirse en poseedor precario por fenecimiento de su título.

CUARTO: Ahora bien, el supuesto derecho de propiedad que alega la demandada y la litisconsorte necesario, deberá discutirse en el proceso que la ley establece para discutirse dicha materia y no en un proceso de desalojo, en donde solo se ha advertido que la posesión de los demandados es precaria.



Por los fundamentos expuestos:

CONFIRMARON la sentencia contenida en la resolución veinte, de fecha veinticinco de marzo del dos mil veintidós, emitida por la señora Juez del Juzgado Civil de Moyobamba, en la cual se declaró: **FUNDADA** la demanda interpuesta por don Segundo Aníbal Cieza Bustamante sobre desalojo por ocupación precaria, seguido contra Segundo Flores Hernández y Elvira Paisig Delgado y como litisconsorte necesario pasivo Mari Nori Flores Paisig, en consecuencia: los demandados deberán de restituir el bien materia de litis al demandante en el plazo de seis (06) días, bajo apercibimiento de lanzamiento por incumplimiento de ser el caso y los devolvieron.

S.S.

GÁLVEZ HERRERA

RÓMAN ROBLES

CAMPOS SALAZAR