



## **JUZGADO CIVIL - SUB SEDE MOYOBAMBA**

EXPEDIENTE : 00289-2020-0-2201-JR-CI-01

MATERIA : DESALOJO

JUEZ : VALENCIA ESPINOZA MARÍA AURORA

ESPECIALISTA : SALAZAR WERGIN ROCIO FERNANDA

DEMANDADO : SAUCEDO FERNANDEZ, ISAIAS

SAUCEDO FERNANDEZ, DAVID

SAUCEDO FERNANDEZ, LUIZ ALDOMARO

DEMANDANTE : ROJAS URRUTIA, BENIGNO

## **SENTENCIA**

### **RESOLUCION NÚMERO: NUEVE**

Moyobamba, diecinueve de setiembre

Del Año dos mil veintidós.-

**VISTOS:** El escrito de código 4458-2022, téngase presente y agréguese a los autos seguido **BENIGNO ROJAS URRUTIA** contra **ISAIAS SALCEDO FERNANDEZ, LUIS ALDOMARO SAUCEDO FERNANDEZ Y DAVID SAUCEDO FERNANDEZ**, sobre **desalojo**.

#### **I. ANTECEDENTES:**

##### **a. PETITORIO:**

Solicita que los demandados desocupen y entreguen la posesión del inmueble de su propiedad ubicado en la carretera a Jepelacio km 04 , caserío San Vicente, distrito y provincia de Moyobamba.

##### **b. DE LA DEMANDA.-**

Mediante escrito de folios 18 a 23 y subsanada a folios 27, interpone demanda de desalojo bajo los términos siguientes:

1. Que, el recurrente es propietario del bien inmueble ubicado antes descrito, tal como consta en la Escritura Pública N° 1021, de fecha 27 de diciembre de 2019, debidamente inscrito en la partida N° 04014729, de los Registros Públicos de la ciudad de Moyobamba, propiedad que fue adquirido de su anterior propietario la Caja Municipal de Ahorro y Crédito Paita S.A
2. Que, los demandados se encuentran ocupando dicho bien inmueble precariamente sin título de propiedad o de alquiler y viene beneficiándose de los productos que brotan en mi terreno( inverná, café, plátano), dicha precariedad viene causando grave perjuicio a su persona, que no puede poseer con normalidad dicho bien por dicha posesión ilegal y tampoco puedo beneficiarse de sus productos.
3. Que, su persona la ha venido requiriendo de manera verbal y vía carta notariales a los emplazados, para que cumplan con desocupar su propiedad, que lo único que ha recibido por parte de los mencionados, es total desinterés de pretender restituir sus derechos conculcados,
4. Que, dicha conducta de los demandados viene causando grave perjuicio, familiar y moral al habersele evitado que ejerza sus

derechos de propietario y tener que realizar gastos en alquiler para vivir juntamente con su familia.

5. Que, la posesión de los demandados es precaria, que no cuentan con título de propiedad, que toda vez que no se les ha alquilado y menos autorizado para que dichas personas poseen dicho predio
6. Que, se ha agotado la vía extrajudicial de conciliación, sin embargo no se pudo arribar a un acuerdo tal como consta del Acta de Conciliación que adjunto al presente escrito.

### **c. DE LA CONTESTACIÓN DE LA DEMANDA.**

Mediante escrito de folios 53 a 57 y subsanada a folios 76, contesta el traslado de la demanda, solicitando que se declare infundada, por carecer de asidero legal, bajo los fundamentos siguientes:

1. Que en cuanto a la titularidad de la propiedad del demandante existe incertidumbre jurídica.
2. Que, su posesión es legal y legítima, por cuanto la ocupación del predio materia de litis se afinca en su determinación que jamás se ha transferido la propiedad a otras persona natural o jurídica que haya posibilitado el traslado de su titularidad.
3. Que, se les viene causando daño con la conducta fraudulenta de la Caja Paita, aunado a la conducta del demandante, al haber adquirido una propiedad transmitida a través de un acto jurídico viciado en su manifestación de voluntad, pese a conocer objetivamente en el terreno de los hechos la condición de los recurrentes, es mayor para ellos porque se les pretende despojar de una propiedad que es el aposento familiar, domiciliario y laboral establecido por más de 14 años.
4. Que, la apreciación del demandante es errada toda vez, que al existir un acto jurídico viciado por la falta de manifestación de voluntad y carente de conocimiento, referida a la supuesta transferencia del predio a la Caja Paita, la posesión y titularidad se mantiene incólume.
5. Que, el recurrente adquiere la propiedad materia de litis, de sus anteriores propietarios, Raúl López García y Eumelia Velásquez de López, conforme consta en la escritura pública de fecha 11 de junio de 2007 transferida en el precio de S/ 30 000.00
6. Que, celebraron un préstamo con la Caja de Paita por la suma de S/30 000.00 para formalizar el préstamo les hicieron firmar papeles en blanco, supuestamente para ser llenados posteriormente cuando el caso lo amerita y cuando las circunstancias lo imposibilitaran su presencia en la entidad financiera, que por razones de liquidez temporal, se retrasó en el pago de cuotas, situación que puso en conocimiento de la citada entidad, justificando la misma.
7. Que, con fecha 12 de junio de 2019, recién toma conocimiento de un supuesto acuerdo celebrado entre su persona y la Caja Paita, mediante carta notarial en la cual se comunica del supuesto acto realizado entre el acreedor y deudor, en el cual su persona realiza el pago con una prestación diferente a la debida, es decir, transfiriendo su propiedad, situación que es falsa, prueba del tal

desconocimiento es que se ha seguido abonando el impuesto predial respectivo.

8. Que, jamás se emitió la manifestación de voluntad ni consentimiento en la formación del documento denominado dación en pago de fecha 13 de diciembre de 2010, es más dicho documento contiene firmas se en encuentran superpuestas con los supuestos nombres de los transferentes, indicando que el documento fue adecuado convenientemente a la hoja en blanco en el que constaba las firmas.
9. Que, el recurrente ha desconocido categóricamente la existencia de un documento de transferencia de su propiedad, porque jamás existió la voluntad para ello.
10. Se debe de tener en cuenta que es poseedor legítimo de buena fe, es que ejerce a posesión en virtud a un título que el poseedor considera legítimo, pero que en realidad se encuentra afectado por un vicio que lo invalida, se trata en realidad de un poseedor que tiene título adquirido por error o ignorancia de hecho o derecho respecto a la existencia de un vicio que lo invalida.
11. Es poseedor precario, quien ocupa un bien sin título, ya sea que nunca lo tuvo o porque el que tenía ha fenecido.
12. Que, no existe precariedad cuando el poseedor tiene algún título, no importando su validez o eficacia, que se trata de un criterio exclusivamente formal y por el cual un título nulo o ineficaz, podrá convertir en poseedor en ilegítimo (art. 906 del CC) pero no es precario.

#### **d. DECURSO PROCESAL.**

Por resolución numero dos se admite a trámite la demanda, la misma que es contestada por uno de los codemandados y dos restantes declarados rebeldes al proceso, por saneado el proceso y la existencia de una relación jurídico procesal valida, se señala audiencia realizado según consta en el acta de su propósito, se fijan los puntos controvertidos, se admiten y actúan los medios probatorios, se concede cinco días para presentación de los alegatos, estando el proceso para emitir sentencia.

## **II. FUNDAMENTOS**

### **A).- DETERMINACIÓN DE LA CONTROVERSIA CIVIL**

**PRIMERO:** A efectos de resolver la pretensión de tutela jurisdiccional efectiva solicitada por el demandante **BENIGNO ROJAS URRUTIA**, sobre Desalojo por Ocupante Precario para tal efecto se procede a determinar que la cuestión a resolver por este juzgado es:

- a. **Determinar**, si el demandante Benigno Rojas Urrutia, es propietario y si le corresponde la propiedad y la posesión del predio ubicado en la carretera a Jepelacio y km 04 del caserío de San Vicente distrito de Jepelacio, provincia de Moyobamba, San Martín.

- b. **Determinar**, si los demandados, se encuentran en calidad de ocupantes o posesionarios precarios o si tienen algún título que los sustente.
- c. **Determinar**, si corresponde ordenar a los demandados el pago de costas y costos del proceso.

## **B).- SOBRE EL POSEEDOR PRECARIO**

La Corte Suprema de Justicia de la República en el Cuarto Pleno Casatorio Civil, ha establecido las siguientes reglas con respecto al precario, las mismas que son de observancia obligatoria para los jueces nacionales de conformidad con lo dispuesto por el artículo 400° del Código Procesal Civil: *(...) Una persona tendrá la condición de precario 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”.*

Para entender correctamente la posición del precarista hay que conocer la **diferencia entre la propiedad y la posesión**. Ambos son derechos reales, que es como se conoce jurídicamente al derecho que recae sobre las cosas (en contraposición al de las personas).

**La propiedad**, definida en el artículo 923° del Código Civil, la propiedad es el poder jurídico que permite usar, disfrutar, disponer y reivindicar un bien. Debe ejercerse en armonía con el interés social y dentro de los límites de la ley.

**La posesión**, definida en el artículo 896° del Código Civil: “La posesión es el ejercicio de hecho de uno o más poderes inherentes a la propiedad.

**SEGUNDO:** Referente **al Primer Punto Controvertido, Determinar**, si el demandante Benigno Rojas Urrutia, es propietario y si le corresponde la propiedad y la posesión del predio ubicado en la carretera a Jepelacio y km 04 del caserío de San Vicente distrito de Jepelacio, provincia de Moyobamba, San Martín.

El demandante argumenta que es propietario del bien inmueble, es así que a folios 31 a 32 obra la escritura pública N° 1021 de fecha 27 de enero del 2020 el mismo fuera inscrita en la partida N° 04014729 asiento C0005, quedando acreditado la titularidad del bien inmueble a favor del demandante.

Ahora en cuanto a la posesión del bien como se podrá observar desde la compraventa realizado con la Caja Paita S.A, en la cláusula Noveno hacer referencia que la vendedora procederá hacer entrega física de los inmuebles al comprador en la fecha de suscripción de la escritura pública que esta minuta origina.

Como es de verse de la demanda dicha posesión del bien por parte de demandante nunca se dio, más aun si de la contestación de la demanda, el codemandado David Saucedo Fernández, refiere que la Caja de Paita le hizo firmar papeles en blanco y que aprovechando de ello llenó el documento de dación en pago y que además desde la adquisición del

dominio a sus anteriores propietarios están en posesión es decir desde el año 2007 y que dicha condición en ningún momento lo perdieron.

Que, el demandante al celebrar la compraventa en la fecha que indica la escritura pública, tenía conocimiento que dicho terreno estaba siendo poseído por los hoy demandados, pues de la carta notarial de fecha 12 de junio de 2019 cursada al demandado que obra a folios 68, donde se le pone a conocimiento que ya no es propietario del bien inmueble esto a razón que su propiedad dieron vía dación en pago por la deuda que contrajeron con la Caja Paita y que además ponen a conocer que se está realizando el procedimiento de venta de bien inmueble a un tercero.

Como es de apreciarse el demandante realiza el negocio de compra venta al titular del predio que para ese entonces era la Caja Paita SAC, tal como constaba en la partida registral N° 04014729 de la Oficina Registral de Moyobamba.

Siendo que se ha demostrado que el demandante es el titular de la propiedad materia de desalojo, del cual a la fecha no posee dicho bien por lo que se debe de amparar la pretensión que debe de poseer el bien materia el litis, en vista que todo propietario de un bien inmueble como en el caso el caso de autos merece poseer y gozar y disfrutar de su propiedad. El proceso de desalojo es una acción en el que se debate la posesión y no la propiedad, cuyo fin es la restitución de los bienes por parte de aquel que no tenga justo título para reclamarlo, por lo que se debe de amparar esta punto controvertido a favor del demandante.

**TERCERO:** Frente a una serie de controversias en la forma como fue adquirido el terreno por parte la Caja Paita, debemos de indicar, que lo discutible en el presente caso, no son los títulos de propiedad, o mejor derecho de la propiedad, sino la posesión del bien, en vista que a la dación en pago firmado por los codemandados y la Caja Paita SAC, este último, le requiere al demandado David Saucedo Fernández, que desocupe el bien después de nueve años, tiempo suficiente para que los codemandados hayan tomado las previsiones del caso, más aun cuando fueron comunicados sobre el negocio jurídico que pretendía realizar la Caja Paita SAC, con el demandante situación que no tiene ningún impedimento para que la Caja Paita SAC, pueda transferir la propiedad a un tercero más aún si era a título oneroso, y que en cuanto a lo vertido por el codemandado David Saucedo Fernández, que la Caja Paita SAC, aprovecho de los papeles en blanco que fuera firmado en su oportunidad, por parte de los codemandados, para la redacción de documento dación en pago, de ello no está probado en autos, ni tampoco cuestionado con proceso alguno que se haga referencia en autos.

**CUARTO:** Como segundo punto controvertido: **Determinar**, si los demandados, se encuentran en calidad de ocupantes o posesionarios precarios o si tienen algún título que los sustente.

Como se ha sostenido, el demandante tiene la condición de titular del predio materia de litios, al haberse producido el tracto sucesivo, es decir el

demandante tiene la condición de tercero de buena fe, que sin bien los codemandados eran los titulares del predio materia de desalojo, que el artículo 911° del Código Civil, hace referencia a la posesión precaria, esto es cuando se ejerce la posesión sin título alguno o cuando el que se tenía ha fenecido, sin embargo, es de acotar que como quiera el codemandado David Saucedo Fernández, niega que haya existido la manifestación de voluntad para enajenar su predio y que ha seguido manteniendo la posesión del predio, con la creencia que seguía siendo el titular, pues del título que ostenta el demandante, a la fecha es válido y se encuentra registrado, siendo ello así, los codemandados, a la fecha tiene un título fenecido tal como lo establece el artículo 911° del Código Civil, pues la dación en pago dicha titularidad lo perdieron, estando que no les asiste derecho alguna para poseer la propiedad que hoy reclama el demandante. por lo que su condición es de precario y por lo tanto debe de restituir el bien al demandante como actual propietario, pues a la fecha estos no tienen ningún título que los ampare, ya sea como propietario o arrendatarios.

**QUINTO:** Como último punto controvertido **Determinar**, si corresponde ordenar a los demandados el pago de costas y costos del proceso.

Habiendo dilucidado que la demandada deviene estimatoria, y en aplicación del artículo 412° del Código Procesal Civil, señala: “La imposición de la condena de costos y costas no requieren ser demandadas y es de cargo de la parte vencida. Salvo declaración Judicial expresa y motivada de la exoneración, siendo ella así se debe de amparar esta pretensión.

Por estos fundamentos, de conformidad con las normas glosadas; y, en atención a las atribuciones conferidas por el artículo 1° de la Ley Orgánica del Poder Judicial, valorando las pruebas de manera conjunta y aplicando las reglas de la sana crítica, Impartiendo Justicia a Nombre de la Nación:

**FALLO:**

**DECLARANDO FUNDADA** la demanda en todos sus extremos, interpuesta por **BENIGNO ROJAS URRUTIA** sobre desalojo por ocupación precaria, seguido contra **DAVID SAUCEDO FERNANDEZ, LUIS ALDOMARO SAUCEDO FERNANDEZ E ISAIAS SAUCEDO FERNANDEZ**, en consecuencia:

Ordenar, que los codemandados David Saucedo Fernández, Isaías Saucedo Fernández y Luis Aldomaro Saucedo Fernández, restituyan el bien a favor del demandante Benigno Rojas Urrutia, en el plazo de **seis (06) días**, bajo apercibimiento de realización de lanzamiento.

Impóngase la condena en costas y costos del proceso, que se liquidara en ejecución de sentencia.

Consentida y ejecutoriada que sea la presente resolución, notifique y archívese conforme a ley.