



PODER JUDICIAL  
CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE AMAZONAS  
SALA CIVIL DE CHACHAPOYAS



EXPEDIENTE N° : 00325-2020-0-0101-JR-CI-01  
DEMANDANTE : NORMA DOLORES LÓPEZ LÓPEZ Y OTROS  
DEMANDADO : DELIA MERCEDEZ MUÑOZ HUAMÁN  
MATERIA : DESALOJO  
PROCEDENCIA : JUZGADO CIVIL PERMANENTE DE CHACHAPOYAS  
PONENTE : ROSA MARLENY HORNA CARPIO

**SENTENCIA DE VISTA**

**RESOLUCIÓN NÚMERO: TRECE**

Chachapoyas, dos de noviembre del año dos mil veintidós.

**VISTOS:** Dado cuenta en audiencia pública en el día y hora señalada para la vista de la causa, conforme consta en el acta de su propósito, de los argumentos de la parte apelante y los fundamentos de la resolución recurrida; producida la votación se emite la siguiente resolución:

**I. RESOLUCIÓN MATERIA DE GRADO**

Es materia de absolución de grado, la Sentencia contenida en la **RESOLUCIÓN NÚMERO SEIS**, de fecha dieciséis de mayo del dos mil veintidós, de folios **100 a 114**, emitido por la señora jueza del Juzgado Civil Permanente de Chachapoyas, mediante la cual se **“RESUELVE: 1. DECLARANDO FUNDADA la demanda interpuesta por NORMA DOLORES LOPEZ LOPEZ, CARLOS ALBERTO TUESTA LOPEZ y ROBINSON PIZARRO LOPEZ, contra DELIA MERCEDEZ MUÑOZ HUAMAN, sobre DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA, respecto del Inmueble Urbano de 800 m<sup>2</sup> (casa y corral) ubicado en el Asentamiento Humano Pedro Castro Alva, Mz 0209, Lote 01, cuyos linderos son los siguientes: FRENTE, con la calle; DERECHA, con el terreno sin adjudicación; IZQUIERDA, con la propiedad de la señora Manuela Jiménez y FONDO, con un terreno sin adjudicación, precisando que en su interior se encuentra construida una casa de dos (02) pisos, con área de 150 m<sup>2</sup>. Predio cuya numeración fue reordenada en el año 2014 por COFOPRI, quedando el inmueble en su nueva ubicación en la Av. 11 de octubre – Cuadra 8 – Manzana 007, Lote 001-A. 2. ORDENO** que la demandada, consentida o ejecutoriada la presente resolución haga entrega del bien inmueble objeto de la demanda al demandante, **BAJO**



**APERCEBIMIENTO DE LANZAMIENTO;** con costos y costas del proceso (...)", con lo demás que contiene.

## **II. FUNDAMENTOS DE LA PRETENSIÓN IMPUGNATORIA:**

Mediante la instrumental de fojas **124 a 128**, el abogado de la demandada **DELIA MERCEDEZ MUÑOZ HUAMAN**, interpone recurso de apelación contra la citada sentencia, solicitando que la misma sea revocada y reformándose se declare infundada la demanda; bajo los siguientes argumentos:

- 2.1.** Señala, que la demandada es propietaria del inmueble ubicado en la Avenida 11 de Octubre, cuadra 08, del Pueblo Joven Pedro Castro Alva de la ciudad de Chachapoyas, Provincia de Chachapoyas y Región Amazonas, y que acreditó que no es ocupante precaria, por ello ofreció los siguientes medios de prueba: A) Constancia de domicilio expedida por la Junta Vecinal Comunal de la Urbanización Popular Pedro Castro Alva, zona 0 Chachapoyas-Amazonas; B) Certificado expedido por la Sub Gerencia del Catastro Urbano y Control Territorial de la Municipalidad Provincial de Chachapoyas; y, C) Recibo de energía eléctrica de fecha agosto del 2017 a nombre de la demandante sobre el inmueble ubicado en Avenida 11 de octubre de la cuadra 08 del Pueblo Joven Pedro Castro Alva de la ciudad de Chachapoyas.
- 2.2.** Refiere, que mediante los medios probatorios antes mencionados la recurrente acredita fehacientemente que no es ocupante precaria y que ostenta la posesión del inmueble materia de litis; conclusión que contraviene lo señalado por la señora jueza en el considerando décimo sexto.
- 2.3.** Manifiesta, que la A quo valoró indebidamente los medios probatorios admitidos y actuados en el presente proceso, medios probatorios ofrecidos por la demandada que acreditan la posesión continua, pacífica y pública de la apelante sobre el inmueble materia de litis.
- 2.4.** Finalmente, alega que el error de derecho incurrido en la resolución apelada, radica en que se ha vulnerado los artículos 7° y 11 ° de la Ley Orgánica del Poder Judicial; artículo I y X del Título Preliminar, 2° y los artículos 139° inciso 3, 5, 6 y 14 de la Constitución Política del Estado, al haberse emitido la resolución impugnada violado el derecho al debido proceso, defensa y valoración conjunta de los medios de prueba.

## **III. CUESTIÓN JURÍDICA EN DEBATE**

En el presente caso, la cuestión jurídica en debate consiste en determinar si es correcta o no la decisión de la A quo, en el sentido que resuelve declarando fundada la demanda.

#### **IV. PARTE CONSIDERATIVA:**

- 4.1. De acuerdo con el artículo 364° del Código Procesal Civil (en adelante CPC), el recurso de apelación tiene por objeto que el órgano jurisdiccional superior examine, a solicitud de parte o de tercero legitimado, la resolución que le produzca agravio, con el propósito de que sea anulada o revocada, total o parcialmente; asimismo, de acuerdo al artículo 370° del CPC, el contenido del recurso de apelación establece la competencia de la función jurisdiccional del juez superior.
- 4.2. En atención a ello, el Tribunal Constitucional en la sentencia del expediente número 05901-2008-PA/TC, fundamento jurídico 3, ha precisado con claridad: *“[...] el principio tantum appellatum quantum devolutum, implica que al resolverse la impugnación esta sólo debe pronunciarse sobre aquellas pretensiones o agravios invocados por el impugnante en el referido recurso extraordinario. Así, la Corte de Casación no tiene más facultades de revisión que aquellas que han sido objeto del recurso; y más aún, no puede entrar en el examen de las cuestiones consentidas por las partes o que no han sido cuestionadas porque éstas han quedado ejecutoriadas, salvo que el vicio sea de tanta trascendencia que vulnere el orden público y las buenas costumbres o que exista una manifiesta vulneración de derechos fundamentales cuyo cumplimiento no fue advertido por el recurrente”.*
- 4.3. A continuación, se efectúa un recuento de lo acontecido en el proceso, con la finalidad de enfatizar los hechos para luego analizarlos en relación con los agravios expuestos por la parte impugnante y los medios probatorios escoltados al proceso.
- 4.4. Contextualizando el caso que nos ocupa, debemos referir que con fecha 23 de octubre del 2020, **Norma Dolores López López, Carlos Alberto Tuesta López, Robinzon Pizarro López**, herederos de **Mery Josefa López Mori**, conforme a la sucesión intestada, presentan demanda contra doña **Delia Mercedes Muñoz Huamán**, a fin de solicitar como pretensión principal, el desalojo por ocupación precaria del siguiente bien inmueble: inmueble urbano de 800 m2 (casa y corral) ubicado en el Asentamiento Humano Pedro Castro Alva, Mz 0209, Lote 1, cuyos linderos son los siguientes: FRENTE, con la calle; DERECHA, con el terreno sin adjudicación; IZQUIERDA, con la propiedad de la señora Manuela Jiménez, y

FONDO, con un terreno sin adjudicación precisando que en su interior se encuentra construida una casa de dos (02) pisos, con área de 150 m<sup>2</sup>. Como pretensión accesorio solicitan el lanzamiento de la demandada Delia Mercedes Muñoz Huamán quien viene ocupando el inmueble.

- 4.5. Con respecto al trámite del proceso; mediante **resolución número uno**, de fecha veintiséis de octubre del año dos mil veinte, que obra de folios 32 a 34; se admite la demanda a trámite por la vía del proceso sumarísimo y se confiere traslado a la parte demandada. Por **resolución número tres**, de fecha veintiocho de enero del año dos mil veintiuno, de folios 70 a 71, se tiene por contestada la demanda por parte de la emplazada. Ulteriormente, mediante **Acta de Audiencia**, de folios 73 a 75, se declara saneado el proceso, se admitieron los medios probatorios y se fijaron como puntos controvertidos los siguientes: **1) Determinar si la parte demandante es propietaria del predio materia de litis; y, 2) Establecer si la demandada ocupa el predio de manera precaria, sin ningún título que ampare su posesión, o si lo detenta en calidad de propietaria.** Finalmente, tramitada la causa conforme a su naturaleza, se emite Sentencia contenida en la **resolución número seis**, de fecha dieciséis de mayo del dos mil veintidós, de folios **100 a 114**, mediante la cual se declara fundada la demanda; resolución que es materia de alzada.
- 4.6. Pues bien, estando a lo desarrollado en el *íter* procesal, y teniendo en cuenta los fundamentos desglosados por la parte impugnante, corresponde resolver la controversia puesta en conocimiento según el mérito de lo actuado, a fin de determinar si la resolución impugnada, se encuentra o no arreglada a derecho.
- 4.7. En primer orden, se aprecia, que la parte impugnante al respecto de la apelación de la sentencia alega esencialmente que la misma no se encuentra debidamente motivada, y que trastoca el contenido constitucional protegido del derecho al debido proceso, consagrado en el artículo 139° de la Constitución Política del Estado. Bajo esos argumentos, *prima facie*, debemos entender que la sentencia, es uno de los “actos jurídicos procesales más importantes que realiza el Juez, pues a través de ella el juzgador resuelve el conflicto de intereses e incertidumbre con relevancia jurídica aplicando el derecho que corresponde al caso concreto, incluso en atención a la instancia en que se expida”<sup>1</sup>, por tal razón, la misma debe encontrarse debidamente motivada.
- 4.8. Conforme lo señala la doctrina, la sentencia es el acto jurídico más importante del proceso, y como tal debe contener todos los requisitos de forma y fondo, a

---

<sup>1</sup> Monroy, J. (1996). *Análisis y Comentario del Código Procesal Civil*. Tomo I. Perú: Editorial Grijley, p. 546.

efectos de que tenga validez, eficacia y fuerza vinculatoria; vale decir, que el proceso es un escenario dialéctico en el que se enfrentan dos posiciones con relación a un derecho subjetivo, que finaliza con la preeminencia de una de ellas, producto de la actividad probatoria y de un debido proceso; la decisión que finaliza dicha contienda es la sentencia, la misma que para ser válida no solo debe cumplir las formalidades establecidas en el artículo 122° del CPC, sino que además debe estar fundamentada y ser congruente respecto a las pretensiones de las partes, conforme lo establece el artículo 50.6 del referido código; normas procesales aplicables al presente de manera supletoria.

- 4.9.** Siendo así, una sentencia puede ser vulnerable ante el apelante por tres frentes: **a)** desde el cuestionamiento del proceso para su obtención que puede ser nulo; **b)** desde el cuestionamiento formal de la resolución en sí; y, **c)** desde el cuestionamiento de fondo. Los primeros se conocen como errores *in procedendo* y, el tercero como error *in iudicando*; al respecto la Corte Suprema de justicia de la República se ha pronunciado en las Casaciones: N°2200-2005-Cajamarca y la N°2582-02-Lima<sup>2</sup>; que existiendo denuncias por vicios *in iudicando* e *in procedendo*, corresponde verificar primero si se ha configurado o no esta última causal, pues en caso de ser estimada, no corresponde emitir pronunciamiento respecto de las denuncias de errores *in iudicando*. Aunado a ello, si se ha incurrido en nulidad procesal que afecta del debido proceso, no es necesario emitir un pronunciamiento sobre el fondo por ser las normas de carácter procesal de orden público y de cumplimiento obligatorio, salvo regulación permisiva en contrario, conforme así lo establece el artículo IX del Título Preliminar del Código Procesal Civil.
- 4.10.** Teniendo en cuenta lo expresado anteladamente, del análisis de la resolución apelada, evidenciamos, que la decisión adoptada por la señora jueza del Juzgado Civil Permanente de Chachapoyas, se encuentra motivada al amparo de los siguientes fundamentos: *“Los medios probatorios presentados por la parte demandante acreditan fehacientemente que estos tienen título para poseer el bien materia de litis, conforme a las Declaraciones Juradas de Autovalúo del Impuesto al Patrimonio Predial, el Certificado de Posesión, el Contrato de Compraventa, etc.; por los cuales tienen legítimo derecho a la restitución del bien inmueble. Por su parte los medios probatorios presentados por la demandada, no acreditan ni le brindan el derecho a la posesión del inmueble, asimismo, no ha presentado título alguno vigente o fenecido que justifique su posesión sobre*

---

<sup>2</sup> Casación N°2200-2005-Cajamarca, de fecha 04 diciembre del 2006; y Casación N°2582-02-Lima, de fecha 30 de mayo del 2003.

*el bien, en consecuencia, la posesión que detenta es precaria, por lo que se encuentra obligada a desocupar y entregar el área que posee a los demandantes. Por lo tanto, la demanda deviene en fundada”.*

- 4.11.** En ese contexto, se observa que la fundamentación efectuada por la Juzgadora resulta ser congruente, idónea y la prosecución del caso en concreto, ya que la motivación expresada se condice con la justificación interna y externa que debe contener toda decisión judicial. Todo ello, considerando los fundamentos que se esgrimirán en los acápites que prosiguen. En ese contraste, resulta necesario efectuar algunas aclaraciones al respecto del desalojo por ocupante precario.
- 4.12.** Marianella Ledesma Narváez, señala: “El desalojo es una pretensión de orden personal, tendiente a recuperar el uso y goce de un bien inmueble que se encuentra ocupado por quien carece de título para ello, sea por tener una obligación exigible de restituirlo o por revestir el carácter de un simple precario”<sup>3</sup>. Por su parte, Gunther Gonzales expone que “el desalojo es un mecanismo jurídico destinado a proteger las situaciones jurídicas en las que un poseedor (mediato) requiere la devolución del bien entregado en forma temporal a un poseedor (inmediato). La controversia en el desalojo queda centrada, pues, en una cuestión muy específica y delimitada: la obligación de restitución del bien”<sup>4</sup>.
- 4.13.** En ese énfasis, debemos referir que el artículo 911° del Código Civil establece que “la posesión precaria es la que se ejerce sin título alguno o cuando el que se tenía ha fenecido”. Esta definición legal, aunque sencilla en su formulación, ha generado un extenso debate en la doctrina nacional, a tal punto, de brindarle distintas denominaciones y categorías a la llamada posesión precaria, desde posesión inmediata hasta posesión ilegítima, etc. Es por ello que el Cuarto Pleno Casatorio, con el propósito de uniformizar criterios y de generar predictibilidad en el sistema, elaboró siete reglas que constituyen precedente vinculante, las cuales serán detalladas en el siguiente acápite.
- 4.14.** El IV Pleno Casatorio Civil (casación 2195-2011-Ucayali), ha dejado establecido como doctrina jurisprudencial vinculante, las siguientes reglas:
- “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*

<sup>3</sup> Ledesma Narváez, Marianella. *Comentarios al Código Procesal Civil*. Tomo II. Lima: Gaceta Jurídica, 2008, p. 961.

<sup>4</sup> Gonzales Barrón, Gunther. *Proceso de desalojo (y posesión precaria)*. Tercera edición. Lima: Jurista Editores, 2016, p. 215.



*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.*

**3.** *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.*

**4.** *Establecer, conforme al artículo 586° del Código Procesal Civil, que el sujeto que goza de legitimación para obrar activa no sólo puede ser el propietario, sino también, el administrador y todo aquel que se considere tener derecho a la restitución de un predio. Por otra parte, en lo que atañe a la legitimación para obrar pasiva se debe comprender dentro de esa situación a todo aquel que ocupa el bien sin acreditar su derecho a permanecer en el disfrute de la posesión, porque nunca lo tuvo o el que tenía feneció.*

**5.** *Se consideran como supuestos de posesión precaria a los siguientes:*

**5.1** *Los casos de resolución extrajudicial de un contrato, conforme a lo dispuesto por los artículos 1429° y 1430° del Código Civil. En estos casos se da el supuesto de posesión precaria por haber fenecido el título que habilitaba al demandado para seguir poseyendo el inmueble. Para ello, bastará que el Juez, que conoce del proceso de desalojo, verifique el cumplimiento de la formalidad de resolución prevista por la ley o el contrato, sin decidir la validez de las condiciones por las que se dio esa resolución. Excepcionalmente, si el Juez advierte que los hechos revisten mayor complejidad, podrá resolver declarando la infundabilidad de la demanda, mas no así la improcedencia. **5.2.** 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. **5.3.** 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. **5.4.** La enajenación de un bien arrendado, cuyo contrato no estuviera inscrito en los registros públicos, convierte en precario al arrendatario, respecto del nuevo dueño, salvo que el adquiriente se hubiere comprometido a respetarlo, conforme a lo dispuesto por el artículo 1708° del Código Civil. **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. **5.6.** La mera alegación del demandado, en el sentido de haber adquirido el bien por usucapión, no basta para desestimar la pretensión de desalojo ni declarar la improcedencia de la demanda, correspondiendo al Juez del desalojo valorar las pruebas en las cuales sustenta el demandado su derecho invocado, sin que ello implique que está facultado para decidir sobre la usucapión. Siendo así, se limitará a establecer si ha surgido en él la convicción de declarar el derecho de poseer a favor del demandante. De declararse fundada la demanda de desalojo por precario, en nada afecta lo que se vaya a decidir en otro proceso donde se tramite la pretensión de usucapión, puesto que el usucapiente tendrá expedito su derecho para solicitar la inejecución del mandato de desalojo o en todo caso para solicitar la devolución del inmueble.

**6.** En todos los casos descritos, el Juez del proceso no podrá expedir una sentencia inhibitoria, sino que deberá de pronunciarse sobre el fondo de la materia controvertida, en el sentido que corresponda, conforme a los hechos y la valoración de las pruebas aportadas.

**7.** En lo que concierne a lo dispuesto por el artículo 601° del Código Procesal Civil, cuando ya ha prescrito el plazo para interponer la pretensión interdictal, el accionante no podrá optar por recurrir al desalojo para lograr la recuperación de su bien”.



- 4.15.** Bajo esa línea exegética y coadyuvando a dilucidar el proceso de desalojo por ocupante precario, es que la Casación N°244-2017-Lima (Casación 3702-2016, Tacna), ha manifestado: *“El artículo 911 del Código Civil señala que la posesión precaria es aquella que se ejerce sin título alguno o cuando el que se tenía ha fenecido; por ende, para que prospere la acción es necesaria la existencia indispensable de tres presupuestos: a) Que el actor acredite plenamente ser titular de dominio del bien inmueble cuya desocupación solicita; b) Que se acredite la ausencia de relación contractual alguna entre el demandante y el emplazado; y, c) Que para ser considerado precario debe darse la ausencia absoluta de cualquier circunstancia que justifique el uso y disfrute del bien por la parte emplazada”.*
- 4.16.** Ahora bien, atendiendo a las aclaraciones realizadas al respecto del desalojo por ocupante precario; en el caso en concreto, evidenciamos, que existen dos posiciones claramente contrapuestas, por un lado los demandantes Norma Dolores López López, Carlos Alberto Tuesta López y Robinson Pizarro López (en su condición de sucesores de Mery Josefa López Mori), los mismos que alegan tener justo título sobre el bien materia de litis ubicado en la Av. 11 de octubre, cuadra 08, manzana 007, Lote 001-A (anteriormente, Manzana 009, Lote 01, AA.HH. Pedro Castro Alva), denunciando la posesión precaria en la que se encontraría la demandada, pues si bien en vida de doña Mery Josefa López Mori, se le alquiló de forma verbal a la demandada Muñoz Huamán el inmueble materia de litis, sin embargo, al fallecimiento de la madre de los demandantes, en su calidad de herederos de ésta, y dueños de dicho inmueble, a través de la Carta Notarial de fecha 18 de noviembre de 2019 (folios 52) le requirieron a la demandada la desocupación del inmueble por constituir un bien de la masa hereditaria, sin que esta haya desocupado el bien pese a no tener título que ampare su posesión. Por su parte, la demandada Delia Mercedes Muñoz Huaman, al contestar la demanda, afirma que ella no es ocupante precaria, por el contrario, los accionantes no cuentan con justo título que acredite su derecho.
- 4.17.** Asimismo, los medios probatorios en los que sustenta cada una de las partes su derecho, son los siguientes; por parte de los demandantes se ha presentado: i) Anotación de Inscripción del Acta de Protocolización de herederos de la sucesión intestada; ii) Contrato Privado de compra venta; iii) Declaraciones Juradas de Autovaluo del impuesto al patrimonio predial; iv) certificado de Posesión; v) Carta Notarial de entrega de inmueble; y, vi) Acta de Conciliación por falta de acuerdo. Por su parte la demandada ha presentado: i) Constancia de domicilio expedido por la Junta Vecinal Comunal de la Urbanización Pedro Castro Alva; ii)

Certificado expedido por la Sub Gerencia de Catastro Urbano y Control Territorial de la Municipalidad de Chachapoyas; y, iii) Recibo de energía eléctrica.

- 4.18.** En ese rigor, analizando cada uno de los medios probatorios escoltados en el proceso por ambas partes; apreciamos, que las pruebas presentadas por los actores si constituyen justo título sobre el bien, pues han acreditado su derecho de propiedad sobre el mismo; todo ello, en atención a lo siguiente: en primer orden, los demandantes han demostrado tener interés y legitimidad para intervenir en el presente proceso, pues son los sucesores legales de la causante Mery Josefa López Mori, conforme al certificado de anotación de inscripción de la sucesión intestada, inscrito en los registros públicos en la partida N°11036056 (véase folios 39); asimismo, con respecto al derecho de propiedad del inmueble, este también se encuentra acreditado, pues, el mismo ha sido adquirido por doña Mery Josefa López Mori, de sus anteriores dueños don Angel Casapia Dueñas y su esposa Rosa Luz Sánchez Acosta, mediante contrato privado de compra venta de fecha 31 de agosto de 1998 (véase folios 41 a 43), por lo que, tal derecho de propiedad sobre el bien ha sido transmitido a los herederos de doña Mery Josefa López Mori tras el fallecimiento de esta. Por otro lado, este derecho de propiedad que pesa sobre los actores en mérito de la referida compraventa del inmueble realizada por su señora madre, ha sido reforzado con las Declaraciones Juradas de Autovaluo del impuesto al patrimonio predial, los mismos que fueron emitidos en el año 2019 a nombre de doña Mery Josefa López Mori (véase folios 44 a 50); y finalmente el Certificado de Posesión emitido por el Presidente de la Comunidad Campesina de Huancas, con fecha 21 de enero del 2020 (véase folios 51). Con todos estos medios probatorios queda acreditado el legítimo derecho de propiedad y posesión que detentan los demandantes sobre el inmueble.
- 4.19.** Por su parte, los elementos de pruebas adjuntados por la demandada lejos de desvirtuar su posesión precaria sobre el bien, lo que han hecho es reforzarla; pues, sus medios probatorios consistentes en la constancia de domicilio, el certificado de posesión, y el recibo de energía eléctrica, no acreditan título alguno que le otorgue derecho indiscutible de propiedad o de posesión sobre el inmueble; en concreto, los dos primeros (constancia y certificado de posesión) **han sido emitidos únicamente para fines particulares (trámites administrativos y hasta la instalación de los servicios básicos de acuerdo a la Ley 28689)**, no constituyendo título alguno sobre el bien; considerando además, que acorde a lo regulado por el artículo 26° de la Ley N°28687, “los certificados y constancias de posesión expedidos por las Municipalidades, no

constituyen reconocimiento alguno que afecte el derecho de propiedad de titular” (énfasis nuestro). Por otro lado, respecto al recibo de energía eléctrica, este medio probatorio en definitiva no acredita mayor derecho a favor de la emplazada sobre el inmueble, que el de gozar de los servicios básicos, y que en esencia constituya justo título sobre el bien; considerando además, que **la emplazada no ha presentado ningún medio probatorio que acredite el uso y el disfrute del bien**, que demuestre su titularidad sobre el inmueble y **sobre todo que justifique la legitimidad de su posesión** (casación N°4072-2010-Cuso, fj.7<sup>5</sup> y Casación N°1444-2010-La libertad, fj.6<sup>6</sup>); teniendo en cuenta que “el *título*, es el que emana de un acto jurídico por el que se otorga al poseedor la propiedad, arrendamiento, usufructo, uso, comodato, superficie, anticresis, entre otros, del bien que detenta; por lo que, reiteradas ejecutorias de la Corte Suprema de Justicia han establecido que **la posesión precaria es la que se ejerce de facto, sin contar con título que justifique la posesión**, entendiéndose como tal a la ausencia absoluta de cualquier circunstancia que permita advertir la legitimidad de la posesión que detenta el ocupante” (Casación N°3520-2006-Lima).

- 4.20.** Por las consideraciones glosadas, confluimos en manifestar, que en los de la materia, los demandantes resultan ser titulares del derecho de propiedad sobre el inmueble sub litis, por lo que les corresponde la restitución de la posesión de facto que viene ostentando la demandada; por su parte la demandada tiene la condición de poseedora precaria, al no haber acreditado o justificado justo título que le otorgara la posesión, el uso y el disfrute del mismo; ergo, asentimos con el criterio asumido en la instancia de mérito; desestimando los argumentos de la recurrente en su escrito de apelación.
- 4.21.** En ese hilo conductor del razonamiento, a tenor de las reglas previstas en el IV Pleno Casatorio Civil (casación 2195-2011-Ucayali), y a los tres presupuestos establecidos en la Casación N°244-2017-Lima (Casación 3702-2016, Tacna), en contraste con el caso en concreto; observamos, que los demandantes, con los medios probatorios presentados (contrato de compraventa, Declaraciones Juradas de Autovaluo, y certificado de posesión, etc.) han demostrado

<sup>5</sup> Casación N°4072-2010-Cuso. Fj.7: “En el primer extremo del recurso de casación (...), la demandante sostiene que los demandados detentan la calidad de precarios, y que los procesos instados en su contra no constituyen título suficiente para desvirtuar esa calidad. Sin embargo, debe tenerse en cuenta que reiterada jurisprudencia expedida por este Supremo Tribunal ha establecido que la precariedad a que se refiere el artículo 911 del Código Civil no se determina únicamente por la falta de título de propiedad o posesión de quien ocupa el bien, sino que para ser considerado como tal debe darse la ausencia absoluta de cualquier circunstancia que justifique el uso y disfrute del mismo”

<sup>6</sup> Casación N°1444-2010-La libertad, fj.6: “La precariedad en el uso de bienes inmuebles (...) no se determina únicamente por la carencia de un título de propiedad, de arrendamiento u otro semejante; sino que ésta debe ser entendida como la ausencia de circunstancia que permita establecer razonablemente la legitimidad de la posesión que ostenta el ocupante”.

plenamente ser titulares del dominio del bien inmueble cuya desocupación han solicitado (primer presupuesto); asimismo, se ha acreditado la ausencia de relación contractual alguna entre los actores y la emplazada (segundo presupuesto); y, por último se ha verificado la ausencia absoluta de circunstancias que justifiquen el uso y disfrute del bien por parte de la demandada, por lo que esta tendría la condición de precaria (tercer presupuesto); habida cuenta, que conforme al IV Pleno Casatorio Civil, “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, según las pruebas presentadas en el desalojo, no genere ningún efecto de protección para quien ostente la posesión inmediata, frente al reclamante”. En consecuencia, es indudable la declaración del derecho a favor de los accionantes, debiendo proceder el desalojo de la emplazada por tener la condición de ocupante precaria; en vista de que “el desalojo, es aquél que tiene por objeto una pretensión tendiente a recuperar el uso y goce de un bien inmueble que se encuentra ocupado por quién carece de título para ello, ya sea por tener una obligación exigible de restituir o por revestir el carácter de simple intruso; sólo implica la invocación por parte del actor, de un derecho personal a exigir la restitución del bien” (Casación N°2160-2004-Arequipa).

- 4.22.** Desde este mismo enfoque, la **Casación 1389-2014-Lima**, fj.3, ha manifestado: *“En el proceso sobre desalojo por ocupación precaria, la pretensión procesal está dirigida a que el emplazado desocupe el inmueble materia de litis; consecuentemente, la esencia de dicho proceso no consiste en determinar o resolver en definitiva el derecho de propiedad, sino la validez de la restitución o la entrega de la posesión en base a un título válido y suficiente que la justifique, frente a la ausencia de título o fenecimiento del que tuvo la parte ocupante; la misma que, por su naturaleza, debe ser de elemental probanza y dilucidación”.* En esa sindéresis, la **Casación N°3736-2016-Arequipa**, ha sostenido: *“El artículo 911 del Código Civil señala que la posesión precaria es aquella que se ejerce sin título alguno o cuando el que se tenía ha fenecido; por ende, para que prospere la acción es necesaria la existencia indispensable de tres presupuestos: a) que el actor acredite plenamente ser titular de dominio del bien inmueble cuya desocupación solicita; b) que se acredite la ausencia de relación contractual alguna entre el demandante y el emplazado; y, c) que para ser considerado precario debe darse la ausencia absoluta de cualquier circunstancia que justifique el uso y disfrute del bien por la parte emplazada”.*

- 4.23. Ahora bien, atendiendo a los agravios descritos por el recurrente en su escrito de apelación, en el sentido que sostiene: *“Que la A quo valoró indebidamente los medios probatorios admitidos y actuados en el presente proceso, medios probatorios ofrecidos por la demandada que acreditan la posesión continua, pacífica y pública de la apelante sobre el inmueble materia de litis”* (véase fundamento 2.1 a 2.3).
- 4.24. Sobre el particular, apreciamos, que la decisión adoptada por la juzgadora, se encuentra sustanciada en la valoración conjunta de los medios probatorios aportados por la parte demandante y por la parte demandada, compulsando cada uno de ellos bajo el encomio de las reglas prescritas por el artículo 197° del Código Procesal Civil; todo ello, a fin de dilucidar la incertidumbre jurídica sobre la que gravita el caso en concreto, congruente con los puntos controvertidos fijados en autos; considerando además, que la valoración de la prueba constituye, indudablemente, una operación fundamental, de gran importancia en todo proceso, porque precisamente, al momento de la valoración de las pruebas, el Juez no solo pone al servicio del Estado su intelecto y raciocinio, sino incluso su honestidad como persona. Entonces, la valoración de la prueba determina el resultado de la práctica de los medios de prueba, es decir, el grado de convicción o persuasión que la prueba practicada por las partes logró sobre el Juzgador<sup>7</sup>. Por lo tanto, colegimos, que los argumentos destacados por la impugnante deben ser desestimados.
- 4.25. Al respecto, el Tribunal Constitucional, en el expediente N°712-2005-HC/TC, precisó que: ***“El derecho constitucional a la prueba, se trata de un derecho complejo que está compuesto por el derecho a ofrecer medios probatorios que se consideren necesarios, a que estos sean admitidos, adecuadamente actuados, que se asegure la producción o conservación de la prueba a partir de la actuación anticipada de los medios probatorios y que estos sean valorados de manera adecuada y con la motivación debida, con el fin de darle el mérito probatorio que tenga en la sentencia. La valoración de la prueba debe estar debidamente motivada por escrito, con la finalidad de que el justiciable pueda comprobar si dicho mérito ha sido efectivo y adecuadamente realizado”***.
- 4.26. Con alusión a lo alegado por la apelante en el extremo que arguye que: *“El error de derecho incurrido en la resolución apelada, radica en que se ha vulnerado los artículos 7 y 11 de la Ley Orgánica del Poder Judicial; artículo I y X del Título*

---

<sup>7</sup> Barrientos, R. (2014). Correcta Valoración de la Prueba. México: Irapuato, p. 35.

*Preliminar, 2 y los artículos 139 inciso 3, 5, 6 y 14 de la Constitución Política del Estado al haberse con la resolución impugnada violado el derecho al debido proceso, defensa y valoración conjunta de los medios de prueba” (véase fundamento 2.4).*

- 4.27. Sobre lo bosquejado, del examen de la sentencia impugnada, apreciamos, que lo fundamentado por la apelante no tiene sustento alguno, puesto que, la decisión adoptada por la A quo, se ajustó a lo aportado, mostrado y debatido en el proceso, de manera que dicho fallo ha cumplido cabalmente con el principio del debido proceso en su vertiente de la motivación de las resoluciones judiciales; por lo tanto, no se anota la existencia de vicio alguno durante el trámite del proceso que atente contra las garantías procesales constitucionales.
- 4.28. En esta línea de ideas, asumimos que en la resolución apelada, existe una motivación suficiente, porque se ha dado las razones mínimas exigibles de la decisión arribada, en aplicación al artículo 122° del Código Procesal Civil; en ese sentido el Tribunal Constitucional en los Expedientes N°215-2010-PA/TC, N°01230-2002-HC/TC y N°08125-2005-HC/TC, ha sostenido que: ***“la exigencia de que las decisiones judiciales sean motivadas garantiza que los jueces, cualquiera sea la instancia a la que pertenezcan, expresen el proceso mental que los ha llevado a decidir una controversia, asegurando que el ejercicio de la potestad de administrar justicia se haga con sujeción a la Constitución y a la ley; pero también con la finalidad de facilitar un adecuado ejercicio del derecho de defensa de los justiciables”.***
- 4.29. En ese orden de ideas, con respecto a lo invocado por la impugnante, en alusión a la vulneración de su derecho al “debido proceso y a la defensa”; del examen de autos podemos apreciar que no ha existido quebrantamiento alguno a tales derechos, ya que, la recurrente ha hecho valer de forma plena durante todo el proceso, el amalgama de derechos que convergen en torno al principio constitucional del “debido proceso” (artículo 139° numeral 3 de la Constitución), y que comprende entre otros los siguientes derechos: *“derecho al libre acceso al órgano jurisdiccional, a probar, de defensa, al contradictorio e igualdad sustancial en el proceso, a no ser desviado de la jurisdicción predeterminada ni sometido a procedimientos distintos de los previstos por la ley, a la obtención de una resolución fundada en derecho, a acceder a los medios impugnatorios regulados, a la imposibilidad de revivir procesos fenecidos, a la actuación adecuada y temporalmente oportuna de las resoluciones judiciales y a la*



*observancia del principio de legalidad procesal*<sup>8</sup>. Aunado a ello, es de precisar también, que si bien el apelante manifiesta la afectación de su derecho a la defensa, empero, no ha expresado y/o fundamentado de qué manera se ha visto trastocado el mismo o de qué forma ha sido limitado el ejercicio del referido derecho dentro del proceso; razones por las que confluimos en que el agravio referido por la demandada merece ser desestimado.

- 4.30.** Por último, no debe dejarse de advertir que la argumentación de la apelación presentada por la demandada Delia Mercedes Muñoz Huamán, resulta ser genérica, describe normas y análisis que ya han sido invocados en su escrito de contestación de demanda, y además no precisa debida y circunstancialmente los errores en la argumentación realizada por la A quo, lo que concretamente no permite identificar correctamente el vicio o error imputable a la resolución impugnada, no apareciendo expresado ningún motivo por el que se considere errado lo dispuesto en dicha resolución, menos se “explica” o “fundamenta” en el plano factual o jurídico porqué se considera que se trata de un vicio o error; más bien, el recurso mencionado se limita como ya se ha dicho a reproducir los argumentos de su escrito de contestación, sin mayor análisis diferente, pues si no se está de acuerdo con la motivación o con el razonamiento mínimamente debió contrastarlos con los hechos que representan el caso concreto, y con las normas sustantivas que pueden haber sido objeto de aplicación o interpretación incorrecta, y así expresarlo y además precisar la interpretación correcta que debió hacerse en la resolución impugnada.
- 4.31.** Dicho nivel de desatención es de tanta trascendencia, ya sea para reformular o revocar la resolución impugnada, y para justificar la intervención del órgano de segunda instancia, en los términos como está queda en la vaguedad; y, naturalmente, el que no se muestre conformidad con la resolución que es adversa, no es circunstancia suficiente para dar lugar a la revisión de la resolución apelada. Razones las descritas que hacen desestimar los agravios de la apelación, debiéndose confirmar la resolución impugnada.
- 4.32.** En suma, por las razones desplegadas, se concluye que la recurrida, cumple cabalmente los cánones sustantivos y procesales establecidos en nuestro ordenamiento jurídico; siendo así, verificamos que no se ha inaplicado ninguna norma ni vulnerado principios procesales; en consecuencia, la misma debe ser confirmada.

---

<sup>8</sup> Parte in fine del artículo 9° del Nuevo Código Procesal Constitucional.

## **V.- PARTE RESOLUTIVA:**

Por estas consideraciones, la Sala Civil de Chachapoyas de la Corte Superior de Justicia de Amazonas, administrando justicia a nombre de la Nación.

### **RESUELVEN:**

- 5.1. CONFIRMAR** la sentencia contenida en la **RESOLUCIÓN NÚMERO SEIS**, de fecha dieciséis de mayo del dos mil veintidós, de folios **100 a 114**, mediante la cual se **“RESUELVE: 1. DECLARANDO FUNDADA** la demanda interpuesta por **NORMA DOLORES LOPEZ LOPEZ, CARLOS ALBERTO TUESTA LOPEZ y ROBINSON PIZARRO LOPEZ, contra DELIA MERCEDEZ MUÑOZ HUAMAN, sobre DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA, respecto del Inmueble Urbano de 800 m<sup>2</sup> (casa y corral) ubicado en el Asentamiento humano Pedro Castro Alva, Mz 0209, Lote 01, cuyos linderos son los siguientes: FRENTE, con la calle; DERECHA, con el terreno sin adjudicación; IZQUIERDA, con la propiedad de la señora Manuela Jiménez y FONDO, con un terreno sin adjudicación, precisando que en su interior se encuentra construida una casa de dos (02) pisos, con área de 150 m<sup>2</sup>. Predio cuya numeración fue reordenada en el año 2014 por COFOPRI, quedando el inmueble en su nueva ubicación en la Av. 11 de octubre – Cuadra 8 – Manzana 007, Lote 001-A. 2. ORDENO** que la demandada, consentida o ejecutoriada la presente resolución haga entrega del bien inmueble objeto de la demanda al demandante, **BAJO APERCIBIMIENTO DE LANZAMIENTO**; con costos y costas del proceso (...)”, con lo demás que contiene.
- 5.2. NOTIFÍQUESE y DEVUELVA** al juzgado de origen para sus efectos.

S.S.

TAFUR GUPIOC

PERALTA RIOS

**HORNA CARPIO**