



CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE TACNA
PRIMERA SALA CIVIL

EXPEDIENTE N° : 01298-2021-0-2301-JR-CI-03
MATERIA : DESALOJO
DEMANDANTE : BENAVIDES CARBONELL, MARIA DEL CARMEN
DEMANDADO : HUAMANI MENDOZA, CARMEN LILIAN
PROCEDENCIA : TERCER JUZGADO CIVIL

SENTENCIA DE VISTA

Resolución N° 16

Tacna, nueve de junio del dos mil veintidós.-

VISTOS: Observándose las formalidades previstas por el artículo 131° del Texto Único Ordenado de la Ley Orgánica del Poder Judicial; interviene como Juez Superior ponente la doctora Rosa Juárez Ticona; y,

CONSIDERANDO:

PRIMERO: Resolución objeto de impugnación.- Es materia de apelación, la Sentencia contenida en la Resolución N° 07 de fecha veintiséis de noviembre del dos mil veintiuno, de fojas ciento cuarenta y dos y siguientes, que falló: Declaro **FUNDADA la demanda** de fojas veintisiete, interpuesta por HENRY PANTOJA CARBONEL por derecho propio y en representación de María del CARMEN BENAVIDES CARBONELL, en contra de CARMEN LILIAN HUAMANI MENDOZA, sobre DESALOJO POR OCUPANTE PRECARIO; **en consecuencia**, la demandada CARMEN LILIAN HUAMANI MENDOZA, debe desocupar el inmueble urbano ubicado en CONJUNTO HABITACIONAL ALFONSO UGARTE I ETAPA Manzana G3 Lote 28- DISTRITO CORONEL GREGORIO ALBARRRACIN LANCHIPA, PROVINCIA y DEPARTAMENTO DE TACNA y entregarlo a sus propietarios los demandantes, en el plazo de seis días, dejándose a salvo el derecho de la demandada a reclamar en otro proceso lo que considere pertinente. Con costas y costos del proceso a cargo de la parte vencida.

SEGUNDO: Del recurso de apelación.- El recurso de apelación tiene por objeto que el Órgano Jurisdiccional Superior examine, a solicitud de parte o tercero legitimado, la resolución que les produzca agravio, con el propósito de que sea anulada o revocada, total o parcialmente; y, que en caso no prospere ello, la consecuencia lógica es, que suceda su confirmación total o parcialmente, toda vez, que al ser Órgano Superior una Instancia revisora, está investido de todas las facultades para verificar precisamente el hecho, el derecho y el material probatorio, así como, la búsqueda de los fines que enmarca el proceso, objetivos que están contemplados por el artículo 364° del Código Procesal Civil.

TERCERO: De la pretensión impugnatoria.- Conforme se desprende del escrito de apelación que obra de fojas ciento cincuenta y siete y siguientes, advertimos que la demandada Carmen Lilian Huamani Mendoza apela la sentencia precitada, exponiendo medularmente que no se han valorado los



medios probatorios en su integridad tal como se desprenden de la parte de análisis a los numerales 4, 5 y 6 que se han valorado medios probatorios que favorecen a los demandantes como ser la copia de la Partida Registral N° P20029691 y el contrato de compraventa, que en el caso de la recurrente se han valorado recibos de la EPS y Electrosur, refiere que en su escrito de contestación de demanda ha presentado medios probatorios como copia de DNI y de sus hijos, recibos originales y en copias legalizadas de servicios de energía eléctrica, agua y desagüe correspondientes del año 2000 a la actualidad, copia de la demanda de prescripción adquisitiva interpuesta en contra de los demandantes, refiere que resulta evidente que se ha vulnerado el debido proceso al no haberse valorado íntegramente los medios probatorios a pesar de que fueron admitidos mediante resolución N° 02. Señala que se ha tomado en valoración el Cuarto Pleno Casatorio Civil, de conformidad con el artículo 400° del Código Procesal Civil, refiere que dicha casación no se ajusta a la realidad de los hechos en el presente proceso por cuanto la recurrente ha ganado el derecho de propiedad del bien materia del proceso por cuanto ha actuado como propietaria al haber mantenido la posesión del bien en forma continua, pública y pacífica desde el año 2009 hasta la actualidad (12 años), en consecuencia los demandantes perdieron la calidad de propietarios del bien materia del presente, tal como lo establece el segundo párrafo del artículo 920° del Código Civil. Refiere que se ha fallado sin valorar los medios probatorios en su integridad con los que han demostrado que los demandantes dejaron abandonado el bien por más de 26 años continuos, incluso en su propia demanda han aceptado tácitamente que no tienen la posesión del predio desde el año 1995, es decir, hace 26 años, por lo que están incurso en la causal de extinción de la posesión por abandono tal como lo señala el artículo 922° numeral 2) del Código Civil. Que al no haber valorado los medios probatorios en su integridad presentados por la recurrente se vulneró su derecho de defensa por cuanto se ha probado fehacientemente que tiene la posesión del predio por más de 12 años, en consecuencia ha fallado favoreciendo a los demandantes ya que solo se ha considerado la copia de la Partida Registral N° P20029691 y el contrato de compraventa, ambos documentos favorecen a los demandantes, a pesar de que no pudieron demostrar que alguna vez ellos tuvieron la posesión del predio materia de la presente. Finalmente señala que se encuentra en posesión larga, continua, pacífica y pública desde el 2009, hace más de doce años atrás a la fecha de interposición de la presente demanda, en consecuencia ha obtenido la posesión a título de propietario, que se encuentran probados dentro de su demanda de prescripción adquisitiva de dominio (Expediente N° 1613-2021-Primer Juzgado Especializado Civil) con el cual ha probado ampliamente que tiene el título de propietario por contar con posesión pública, pacífica, ininterrumpida y haber realizado innumerables tramites con relación al predio, además de haber cancelado a título de dueña todas las facturaciones de los respectivos recibos de los servicios de agua y luz desde el año 2001 a la actualidad, incluso ha realizado reclamos a la EPS Tacna y a Electrosur.

CUARTO: De la posesión precaria.- 4.1. Conforme a lo prescrito por el artículo 911° del Código Civil, debemos de tener presente que: ***“La posesión precaria es la que se ejerce sin título alguno o cuando el que se tenía ha fenecido”***; determinándose de ello que en los procesos de desalojo por ocupación precaria, atendiendo a la definición establecida por el artículo precitado, ocupante precario es aquél que posee un bien sin tener título que justifique su posesión o cuando el que tenía ha fenecido, correspondiendo a la parte **demandante**

acreditar en el proceso su titularidad sobre el bien, así como la ocupación del **demandado**, quien por su parte **deberá acreditar la existencia de un título vigente que justifique su posesión**, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 196° del Código Procesal Civil; **no exigiéndosele al accionante acreditar la posesión anterior del inmueble, sino únicamente su titularidad sobre el mismo**. Respecto al título, debemos de tener presente que éste es el hecho o acto jurídico en virtud del cual se invoca una determinada situación jurídica; por ejemplo, el poseedor hace referencia a su calidad de propietario, arrendatario, usuario, usufructuario, comodatario; infiriéndose de ello que **el poseedor con título es poseedor con derecho y el poseedor sin título o con título fenecido es poseedor sin derecho**; determinándose de lo anterior que el título es el que conferiría el derecho para poseer.

4.2. Asimismo, “La no existencia de un título o el fenecimiento del que se tenía – con el cual justificaba su posición el demandado- se puede establecer como consecuencia de la valoración de las pruebas presentadas, de dicha valoración es que surge en el juez la convicción de la no existencia de título o que el acto jurídico que lo originó contiene algún vicio que lo invalida, como es una nulidad manifiesta prevista por alguna de las causales del artículo 219 del Código Civil, o en todo caso, **cuando siendo válido el negocio jurídico, este ha dejado de surtir efectos por alguna causal de resolución o rescisión**, pero sin que el juez del desalojo se encuentre autorizado para declarar la invalidez, nulidad, ineficacia, etc. de dicho acto jurídico, por cuanto ello corresponde al juez donde se discuta tal situación”¹.

QUINTO: Del caso de autos.- 5.1. De la lectura de la demanda obrante a fojas veintisiete a treinta y uno, se tiene que Henry Pantoja Carbonel y María del Carmen Benavides Carbonell inician el presente proceso de desalojo por ocupante precario en contra de Carmen Lilian Huamani Mendoza con la finalidad de que desocupe y les haga entrega del inmueble urbano ubicado en el Conjunto Habitacional Alfonso Ugarte I Etapa Mz. G 3 lote 28 del distrito Coronel Gregorio Albarracín Lanchipa, provincia y departamento de Tacna, caso contrario se proceda con el lanzamiento de la demandada, haciendo extensivo el pago de costos y costas del proceso. Refiere medularmente que son propietarios del referido inmueble, al haberlo adquirido en compraventa del Fondo Nacional de Vivienda – FONAVI, mediante contrato privado de fecha 13 de marzo de 1996, firmas legalizadas de fecha 01 de diciembre del 2006 ante Notario Público de esta ciudad Abogada Aurora Anguis de Adawi y cuyo dominio se encuentra actualmente registrado a su nombre en el asiento 00004 (inscripción de compraventa) según Partida Registral N° 20029691-SUNARP-TACNA. Que, en el mes de setiembre de 1997, con préstamos del Banco de Materiales de Tacna logró edificar tres ambientes de material noble en un área de 70m² y en enero de 1995 en calidad de miembro del Ejército peruano fue destacado a la ciudad de Lima, dejando su bien inmueble al cuidado de su suegro ya fallecido Luis Vicente Benavides Salazar, desconociendo los motivos de como ingresó la demandada a ocupar el bien que por derecho le corresponde. La demandada viene ocupando el inmueble urbano de su propiedad sin ninguna autorización, sin tener ninguna clase de título o derecho sobre el inmueble, ni alguna relación contractual con los recurrentes, asimismo, indica que actualmente los recibos básicos de agua, consumo de energía eléctrica e impuesto predial continúa a

¹ Cuarto Pleno Casatorio Civil, Casación N°2195-2011 -Ucayali, publicado en el Diario Oficial El Peruano con fecha 14 de agosto del 2013, fundamento N°56.



nombre de la recurrente, es decir que la demandada ocupa el inmueble como ocupante precario.

5.2. Admitida a trámite la demanda y notificada a la parte demandada con arreglo a ley, se advierte que la demandada Carmen Lilian Huamani Mendoza contesta la demanda mediante escrito que corre de fojas ciento doce y siguientes, señalando medularmente que, es cierto que los demandantes se encuentran inscritos como propietarios en la Parda Electrónica N° 20029691 desde el 14 de diciembre del 2006, sin embargo, la recurrente se encuentra en posesión larga, continua, pacífica y pública desde el 2009 en el inmueble materia de autos. No es cierto que los demandantes hayan dejado el predio al cuidado del señor Luis Vicente Benavides Salazar, como lo han afirmado, lo real es que dicho predio se encontraba en abandono al momento que la recurrente tuvo la posesión, tal como lo acredita con la Constancia de Posesión expedida por Juez de Paz Letrado de fecha 06 de marzo del 2009, con lo que acredita que es posesionaria del predio desde el 2009. Es cierto que a la fecha los recibos de autoevaluación, por el consumo de los servicios de energía, agua y desagüe, se encuentran a nombre de los demandantes y ello se debe a que las entidades de la Municipalidad Distrital Coronel Gregorio Albarracín Lanchipa, Electrosur y la EPS Tacna, le han imposibilitado pueda realizar el cambio de nombre pese a haberlos cancelado a título de propietaria desde el año 2009 a la actualidad. Los demandantes han aceptado tácitamente que no tiene la posesión del predio desde el año 1995, es decir hace 26 años, por lo que se encuentran incurso en la causal de extinción de la posesión por abandono, tal como se señala en el artículo 922° numeral 2 del Código Civil. Con los certificados de inscripción de RENIEC, se desprende que los demandantes consignaron desde el 03 de febrero del 2000 que tiene como lugar de residencia en la ciudad de Lima, además que el demandante Henry Pantoja Carbonel estuvo fuera del país por más de 11 años consecutivos. Finalmente señala que se debe declarar infundada la demanda por cuanto se encuentra acreditado el abandono o negligencia del Titular de derecho, que por inactividad ha permitido que otro adquiera su derecho lo que da lugar a la Usucapión.

5.3. Posteriormente, se lleva a cabo la Audiencia Única de Ley con fecha 26 de noviembre del 2021, en la que se admitieron y actuaron los medios probatorios ofrecidos, tal como se advierte a partir de fojas ciento treinta y dos, donde se fija como puntos controvertidos: **1)** Identificar el bien materia de Litis y posesión de la parte demandada; **2)** determinar si la parte demandante se encuentra facultada a solicitar la restitución del bien materia de litis; **3)** Determinar si la parte demandada se encuentra en posesión y obligada a restituir el bien materia de Litis a los demandantes. Luego se expide sentencia, la misma que es objeto de revisión por el Colegiado, correspondiendo determinar si los agravios denunciados por la parte apelante son suficientes para enervar los fundamentos expuestos por el juez para arribar a la decisión asumida.

SEXTO: Del análisis: 6.1. Conforme lo señala el artículo 586 del Código Procesal Civil, para incoar la demanda de Desalojo por Ocupación Precaria el actor debe acreditar tener la condición de propietario, arrendador, administrador o considere tener derecho a la restitución del predio, mientras que la parte emplazada se encuentra obligada a probar que cuenta con título que ampare o justifique su posesión.

6.2. Ahora bien, de la revisión de los medios probatorios que obran en autos, advertimos que, **la parte demandante ha acreditado ser titular** del bien



inmueble materia de *sub-litis* ubicado en el Programa de Vivienda Habilitación Urbana Progresiva Alfonso Ugarte Mz G-3 lote 28 del distrito de Coronel Gregorio Albarracín Lanchipa, provincia y departamento de Tacna de 150 m², el mismo que se encuentra plenamente identificado e inscrito en la Partida N° P20029691 del Registro de Propiedad Inmueble de Tacna, Zona Registral N° XIII – Sede Tacna, de ahí se aprecia del asiento N° 00004 contenido en el Certificado Literal del predio que corre a partir de foja diez, que se encuentra inscrita la transferencia realizada por la Unidad Técnica Especializada del Fondo Nacional de Vivienda UTE FONAVI a favor de los demandantes Henri Pantoja Carbonel y María del Carmen Benavidez Carbonel, inscripción realizada con fecha 14 de diciembre del 2006. Además se advierte que la inscripción antes comentada se efectuó en mérito al Contrato Privado de compraventa a plazos con garantía hipotecaria de fecha 13 de marzo de 1996 que obra de fojas diecinueve a veintiuno.

6.3. Asimismo, se advierte que **la posesión ejercida por la demandada Carmen Lilian Huamani Mendoza se encuentra efectivamente acreditada**, ello en mérito a los argumentos consignados en su escrito de contestación y apelación, donde acepta que efectivamente se encuentra en posesión del inmueble materia de *sub-litis* desde el año 2009 hasta la actualidad, al encontrarse en abandono el predio, refiere haber realizado pagos por concepto de Autoevalúo, de agua y de energía eléctrica como propietaria, señala que se encuentra en posesión larga, continua, pacífica y pública desde el 2009, y que los demandantes han abandonado el predio materia de autos, por lo que su inactividad ha permitido que otro adquiera su derecho, lo que da lugar a la usucapión.

6.4. Ahora bien, corresponde a este Colegiado verificar si la posesión ejercida por la parte demandada cuenta con la existencia de algún título vigente que lo justifique, al respecto, cabe señalar que dentro del IV Pleno Casatorio Civil la Corte Suprema ha establecido 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, según las pruebas presentadas en el desalojo, no genere ningún efecto de protección para quien ostente la posesión inmediata**, frente al reclamante.

6.5. En ese sentido, advertimos que **la parte demandada, no ha logrado demostrar la existencia de título que justifique su posesión**; de manera contraria, indica en su demanda que ingresó al predio al encontrarlo abandonado, lo que conlleva a determinar que efectivamente se constituye en precaria al haber ejercido la posesión de bien inmueble sin título para ello, además, durante el proceso ha venido sosteniendo que ha ganado el derecho de propiedad del bien inmueble por cuanto ha actuado como propietaria al haber mantenido la posesión del bien inmueble de forma continua, pública y pacífica desde el año 2009 hasta la actualidad, en consecuencia indica que los demandantes perdieron la calidad de propietarios, **sustentando su posesión en el derecho de usucapión invocado**. Al respecto, es menester señalar que, al amparo del criterio vinculante establecido en el Cuarto Pleno Casatorio, no corresponde al juez determinar si la parte demandada adquirió el bien a través de la usucapión, más bien corresponde la correcta valoración de las pruebas contenidas en el presente proceso. Todo ello de conformidad con lo instituido por la Corte Suprema de Justicia de la República, en el Cuarto Pleno Casatorio, resolviendo como doctrina jurisprudencial vinculante (en el literal b punto 5.6

de la parte resolutive) lo siguiente: *“La mera alegación del demandando en el sentido de haber adquirido el bien por usucapión, no basta para destruir la pretensión de desalojo y declarar la improcedencia de la demanda, correspondiendo al juez de desalojo valorar las pruebas en las cuales sustenta el demandado el derecho invocado sin que ello implique que está facultado para decidir sobre la usucapión; por lo tanto, se limitará a establecer si de la valoración de las pruebas, surge en él la convicción de, si corresponde o no, declarar el derecho de poseer a favor del demandante o del demandado. Es decir, **el juez no debe ingresar a verificar si es que la parte demandada adquirió o no el bien por usucapión, sino que debe limitarse a verificar si del análisis de los hechos y de la valoración de las pruebas presentadas por la parte emplazada surge en él la convicción de lo que viene considerándose como título suficiente, que enerve el derecho que esgrime el demandante (...)**”.*

6.6. Además, respecto a su argumento de apelación referente a que ha iniciado un proceso de prescripción adquisitiva de dominio recaído en el expediente N° 1613-2021, corresponde remitirnos a lo referido por la Corte Suprema que indica que en caso de que se declare fundada la demanda de desalojo por precario *“...en nada afecta a lo que se vaya a decidir en otro proceso donde se verifique la pretensión de usucapión. De ampararse tal proceso, mediante resolución definitiva, la demanda de prescripción adquisitiva, el usucapiente tendrá expedito su derecho para solicitar la inejecución del mandato de desalojo o en todo caso para solicitar la devolución del inmueble.”.* En tal sentido, sus argumentos de ostentar la propiedad del inmueble por haberlo adquirido en base a la usucapión no resultan suficientes para desvirtuar la sentencia apelada, en tanto que dichos alegatos deben ser ventilados en el proceso de prescripción adquisitiva existente, el que a la fecha recién se encuentra en etapa postulatoria, conforme a la revisión efectuada a través del Sistema Integrado Judicial (S.I.J), en todo caso, en el supuesto de obtener pronunciamiento favorable en dicho proceso nada impide que pueda actuar conforme lo ha determinado el precedente vinculante.

6.7. De lo anterior, se concluye que no se encuentra acreditada **la existencia de título que justifique la propiedad, o en su defecto, la posesión de la demandada**, teniéndose en cuenta que cuando se hace alusión a la carencia de un título o al fenecimiento del mismo, **no se está refiriendo al documento que haga alusión exclusiva al título de propiedad**, sino a **cualquier acto jurídico que le autorice a la parte demandada a ejercer la posesión del bien**, puesto que el derecho en disputa no es la propiedad sino la posesión. Aunado a ello, se desprende que la demandada señala que los demandantes perdieron la calidad de propietarios conforme lo establece el segundo párrafo del artículo 920° del Código Civil, sin embargo, este precepto normativo se encuentra referido a la defensa posesoria extrajudicial, derecho reconocido a favor de un poseedor para defender su posesión, lo que no es de tratamiento en el presente proceso, también hace referencia de que los demandantes habrían incurrido en causal de extinción de la posesión establecido en el artículo 922° inciso 2) del Código Civil, que establece que la posesión se extingue por abandono, lo que tampoco puede ser usado como argumento válido con el que se pueda revocar la recurrida, en el sentido de que a través del presente proceso de desalojo, la parte demandante precisamente busca la restitución del predio sobre el que no ejerce posesión.

6.8. Es así que, al acreditarse que el predio materia de Litis es de propiedad de Henri Pantoja Carbonel y María del Carmen Benavidez Carbonel, como



propietarios gozan de los derechos derivados de éste –*usar, disfrutar, disponer y reivindicar el bien*- tal como lo prevé el artículo 923° del Código Civil, entendiéndose que entre ellos se encuentra el derecho de restitución del bien de su propiedad, en atención a que en un proceso de desalojo por ocupante precario el demandante persigue que le restituya el bien quien lo posee sin su autorización o por haber fenecido el título; ello con la finalidad de garantizar al sujeto, a quien corresponde dicho derecho, a ejercer el disfrute pleno del bien en litigio; por lo tanto, **en vista de la condición de propietario que ostenta la parte demandante, de manera legal pueden ejercitar todos los derechos derivados de la propiedad, entre ellos, el ejercicio de la posesión.**

6.9. Consecuentemente, teniendo en cuenta que, el título es el hecho o acto jurídico en virtud del cual se invoca una determinada situación jurídica; de los medios probatorios aportados por las partes podemos advertir que la parte demandada no presenta ninguno que le reconozca derecho de uso y disfrute del bien inmueble materia de autos, siendo que los recibos de energía eléctrica, agua y desagüe correspondientes del año 2000 a la actualidad, presentados por la demandada, y que corre de fojas treinta y siete y siguientes, sólo constituyen documentos que acreditan la posesión de la demandada mas no su legitimidad en el ejercicio de la posesión. Por lo que, infiriendo que el poseedor con título es poseedor con derecho y el poseedor sin título o con título fenecido es poseedor sin derecho; **no habiendo demostrado la demandada la ostentación de legítimo título que justifique su posesión**, se concluye que la sentencia recurrida fue dictada con arreglo a ley, al haberse llevado a cabo la actividad probatoria con arreglo a las normas vigentes y a los principios que informan el debido proceso, por lo que corresponde confirmar la apelada.

Por estas consideraciones expuestas, y en aplicación del artículo 40° del Texto Único Ordenado de la Ley Orgánica del Poder Judicial.

CONFIRMARON la Sentencia contenida en la Resolución N° 07 de fecha veintiséis de noviembre del dos mil veintiuno, de fojas ciento cuarenta y dos y siguientes, que falló: Declaro **FUNDADA la demanda** de fojas veintisiete, interpuesta por HENRY PANTOJA CARBONEL por derecho propio y en representación de María del CARMEN BENAVIDES CARBONELL, en contra de CARMEN LILIAN HUAMANI MENDOZA, sobre DESALOJO POR OCUPANTE PRECARIO; **en consecuencia**, la demandada CARMEN LILIAN HUAMANI MENDOZA, debe desocupar el inmueble urbano ubicado en CONJUNTO HABITACIONAL ALFONSO UGARTE I ETAPA Manzana G3 Lote 28- DISTRITO CORONEL GREGORIO ALBARRRACIN LANCHIPA, PROVINCIA y DEPARTAMENTO DE TACNA y entregarlo a sus propietarios los demandantes, en el plazo de seis días, dejándose a salvo el derecho de la demandada a reclamar en otro proceso lo que considere pertinente. . Con costas y costos del proceso a cargo de la parte vencida. Y los devolvieron. **T.R. y H.S.-**

S.S.

JUAREZ TICONA
BEGAZO DE LA CRUZ
NALVARTE ESTRADA