



**CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE LIMA NORTE
PRIMERA SALA CIVIL PERMANENTE**

EXPEDIENTE : 01088-2020-0-0901-JR-CI-03
DEMANDANTE : MARIELA ESPINOZA CHINCHAY
DEMANDADO : VALOIS SILVESTRE DAVALOS VELASQUEZ
MATERIA : DESALOJO
PROCEDENCIA : 3° JUZGADO CIVIL - SEDE CENTRAL

SENTENCIA DE VISTA

RESOLUCIÓN NÚMERO DOCE

Independencia, veinticinco de enero
de dos mil veintitrés.

VISTA la causa en audiencia pública virtual vía *Google Meet*, por el recurso de apelación interpuesto, interviniendo como ponente la señora Jueza Superior **CATACORA VILLASANTE**; conforme dispone el inciso 2) del artículo 45º de la Ley Orgánica del Poder Judicial; y,

CONSIDERANDO:

I. ESTADO DEL PROCESO. -

De la nota de atención que obra a fs. 245, viene en apelación la Sentencia contenida en la resolución 08 de 02 de agosto de 2022 que obra a folios 190 mediante la cual se declara: **INFUNDADA** la demanda de **DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**, que corre de folios 23 a 27, subsanada a folios 39 y 43, interpuesta por **MARIELA ESPINOZA CHINCHAY**, contra **VALOIS SILVESTRE DAVALOS VELASQUEZ**; con lo demás que contiene y es materia de grado.

II. EXPRESIÓN DE AGRAVIOS.

Mediante escrito de apelación corriente a folios 234, Mariela Espinoza Chinchay, interponen recurso impugnatorio y expresa como agravio esencialmente lo siguiente:

2.1. Inicialmente doña Julia López Vda. De Cárdenas vendió a la Inmobiliaria y Constructora FLOWISA, a su vez esta empresa me vendió el terreno, así como a otros 67 personas quienes somos titulares registrales, sin embargo, la Inmobiliaria sin ser propietaria “devolvió” varios terrenos, incluyendo el mío, a través de una dación en pago, por no cancelar el monto pactado, a su **ex propietaria Julia**



López Vda. De Cárdenas, es decir le devolvió los lotes, incluyendo el mío de manera ilegal cuando la referida inmobiliaria había dejado de ser propietaria.

2.2. El demandante tendría un contrato de compraventa con firmas legalizadas, pero las notarías legalizan cualquier firma sin garantizar el contenido del mismo, lo que deviene en una entrega ilegal una vez operado el tracto sucesivo realizado por la inmobiliaria a mi favor, por tanto, no cualquier elemento de prueba ofrecido por el demandado puede ser considerado prueba y servir para contradecir las ofrecidas con la demanda, menos conceder categoría jurídica de título, a documento que no presentaría garantías mínimas de veracidad de su contenido.

2.3. Existe contradicción en lo resuelto por el juzgador, primero señala que se ha determinado la titularidad de la parte demandante, sin embargo, contrariamente, señala que el demandado ofreció medios probatorios que acreditan su titularidad.

III. EVALUACIÓN DEL COLEGIADO. -

3.1. El a tenor de lo prescrito en el artículo 370° del Código Procesal Civil, *"El Juez Superior tiene la facultad de poder revisar y decidir sobre todas las cuestiones propuestas y resueltas por el Juez inferior; sin embargo, cabe precisar que la extensión de los poderes de instancia de alzada está presidida por un postulado que limita su conocimiento recogido por el aforismo tantum appellatum, quantum devolutum, por lo que el órgano judicial revisor que conoce de la apelación sólo incidirá sobre aquello que le es sometido en virtud del recurso. En la segunda instancia la pretensión del apelante al impugnar la resolución, es la que establece la cuestión sobre la que debe versar el recurso"*¹. Por ello nos centraremos en los agravios expuestos en el recurso impugnatorio resumidos en el segundo considerando de la presente resolución.

3.2. El artículo 2.16 de la Constitución Política del Estado, establece como derecho fundamental: La propiedad; concordante con el artículo 70 que ordena, el derecho de propiedad es inviolable; (...) a nadie puede privarse de su propiedad; y de conformidad a lo ordenado en el artículo 923 del Código Civil, la propiedad es el poder jurídico que permite usar, disfrutar, disponer y reivindicar un bien.

3.3. Que, asimismo, conforme a lo regulado en el artículo 911° del Código Civil, la posesión precaria es la que se ejerce sin título alguno o cuando el que se tenía ha fenecido, siendo preciso agregar que para

¹ Cas. N°231-99-Cono Norte. El Peruano, 28-09-1999. P. 3608.



la aplicación de dicha norma debe interpretarse con amplitud de criterio, en ese sentido la precariedad en el uso de bienes inmuebles no se determina únicamente por la carencia de un título que justifique la posesión, sino debe entenderse como tal, **la ausencia absoluta de cualquier circunstancia que permita advertir la legitimidad de la posesión** que ostenta el ocupante.

3.4. Que de los dispositivos legales citados, se tiene que para la admisibilidad, procedencia y fundabilidad de una demanda de desalojo por ocupación precaria, es necesario que en el proceso el actor acredite de modo certero su derecho de exigir la restitución del bien materia de desalojo, y que, **al mismo tiempo**, se llegue a la conclusión de que el demandado o poseedor, ha venido ejerciendo dicho derecho (de posesión) sin contar a su favor con título o circunstancia alguna que justifique su posesión, o en el supuesto de hecho que el que tenía ya no se encuentre vigente.

3.5. Asimismo, el proceso de desalojo es aquel que tiene por finalidad la restitución de la posesión de un bien por parte del propietario o del legitimado para ello, **no siendo idóneo para la dilucidación de aspectos tales como la determinación de algún mejor derecho entre eventuales propietarios.**

3.6. El IV Pleno Casatorio Civil de fecha 13 de agosto del 2012, Casación N°2195-2011-Ucayali, publicada en el Diario Oficial el Peruano el 14 de agosto del 2013, ha establecido como precedente judicial vinculante:

“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 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.²[..]” 3.

² ARRIBAS I., Guillermo. “Del Precario Romano al Precario Peruano”. En: Diálogo con la Jurisprudencia. Nro. 180, Gaceta Jurídica, Lima, 2013, p.42-43.

Es decir, el Pleno realiza una importante precisión sobre el particular: el derecho en disputa no es el de propiedad, sino el de posesión. Por ello, cuando el artículo Nro. 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, establece pues, un mandato a los jueces para que no se esfuercen en buscar o solicitar a las partes un negocio jurídico que acredite la propiedad de uno u otro, sino que no existe ningún título jurídico que acredite el derecho posesorio del demandado o que, en todo caso, este existió pero en estos momentos se ha extinguido.



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”. 5. *Se considera como supuestos de posesión precaria a los siguientes: 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 por la ley o el contrato, sin decir 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 la infundabilidad.”*

3.7. En este marco jurídico, Mediante escrito de fecha 05 de agosto del 2020, que corre de folios 23 a 27, subsanado a folios 39 y 43, **MARIELA ESPINOZA CHINCHAY** interpone demanda de **DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**, contra **VALOIS SILVESTRE DAVALOS VELASQUEZ**, a fin de que les restituya el inmueble, ubicado en la **Manzana A, Lote N°11, de la Urbanización Los Ángeles de Carabayllo, Distrito de Carabayllo**, con un área de 228 m², inscrito en la Partida Registral N° P01008560 de la SUNARP de Lima.

3.8. La demandante, acreditó ser propietaria del bien inmueble antes referido requisito necesario para interponer la demanda de desalojo por ocupante precario, con los siguientes medios probatorios:

a) De folios 139 a 146 obra el **Testimonio de la Escritura Pública**, de fecha 31 de agosto del 2017, que contiene la minuta de compra venta mediante el cual la **Corporación Flores Walde & Ibarquen S.A.** vendió a la demandante **Mariela Espinoza Chinchay** el Lote de Terreno N°11, de 228 m², en proceso de habilitación urbana, ubicado en la Manzana A de la Urbanización Residencial “Los Ángeles de Carabayllo – I Fase”, por el precio de US\$ 22,417.00 dólares americanos, cancelados con anterioridad a la firma, según contrato privado de fecha 14-12-2004, aclarando que lo que es materia de venta, para efecto de su inscripción registral, es el 0.76% de acciones y derechos respecto de la totalidad del inmueble sin independizar de 30,000 m² constituido por el Predio Rural Caudivilla Huacoy y Punchauca Número de Parcela 108, Código Catastral 10528, Proyecto Punchauca, Valle



Chillón, U.C. 10528, Distrito de Carabayllo, Provincia y Departamento de Lima, inscrito en la Partida Registral P01008560 del Registro de Predios de Lima.

b) A folios 138 se aprecia el **Asiento 00070**, en el que obra inscrita la compraventa de acciones y derechos a favor de la demandante **Mariela Espinoza Chinchay**, quien adquirió el 0.76% de acciones y derechos sobre el Predio Rural Caudivilla Huacoy y Punchauca Número de Parcela 108 Código Catastral 10528 Proyecto Punchauca Valle Chillón, U.C. 10528, Distrito de Carabayllo, Provincia y Departamento de Lima, conforme a la escritura pública de fecha **31 de agosto de 2017**.

3.9. Sin embargo, la parte demandada también ofreció medio probatorio mediante el cual señala ser propietaria del bien inmueble en cuestión, es decir, que cuenta con un título que justifica su posesión y son los siguientes:

a) De folios 58 a 66 obra la **Minuta de Dación en Pago** de 28 de enero de 2004, se aprecia que **Corporación Flores Walde & Ibarguen S.A.** dio en pago total de la deuda a favor de la señora **Julia López Díaz**, representado por Ana Matilde López Lizarbe, la entrega real y enajenación los lotes de terrenos Nros. 6, 8, **11** y 19 de la Manzana "A" y los lotes de terreno Nros. 13, 15, 16 y 17 de la Manzana "H", de la Urbanización Residencial "Los Angeles de Carabayllo" del Distrito de Carabayllo, en el se encuentra incluido el lote materia del proceso (Lote 11, Mz. A, de 228 m²).

b) De folios 68 a 70 obra la **Minuta de Compra Venta** mediante el cual doña **Julia López Díaz Viuda de Cárdenas** vendió al demandado **Valois Silvestre Dávalos Velásquez** 228 m² de área ubicado en la Manzana "A", Lote N° 11, Los Angeles de Carabayllo, Distrito de Carabayllo, por el precio de US\$ 19,380.00 dólares americanos, pagaderos con una inicial de US\$ 400.00 y el saldo en armadas de US\$ 100.00, interviniendo la señora **Luisa Calderón Lozano** quien firmo como testigo a ruego ya que la vendedora es una persona iletrada. Cabe señalar que, con fecha 06 de noviembre del 2008, la Notaria Ljubica Nada Sekula Delgado **certificó la firma** del demandado y la incapacidad de firmar de la señora Julia López Díaz Viuda de Cárdenas por ser invidente, por lo que imprimió su huella digital y firma a su ruego el señor José Alejandro Cárdenas López.

c) A folios 73 y 74 obra la **Minuta de Cancelación de Precio de Compra Venta de Inmueble**, de fecha 22 de marzo de 2010, en el que se aprecia que doña **Julia López Viuda de Cárdenas** acordó con el demandado **Valois Silvestre Dávalos Velásquez** la



cancelación total del precio de la compra venta del lote materia del proceso a favor del demandado, interviniendo como testigo **José Alejandro Cárdenas López**, en calidad de hijo de la vendedora para que firme a ruego por imposibilidad física de ella y tener además la condición de iletrada, por lo cual solo imprimió su huella digital.

d) A folios 75 obra una **Cláusula Adicional de Intervención y Ratificación de Acto Jurídico** de 10 de enero del 2020, mediante el cual **José Alejandro Cárdenas López y José David Cárdenas Huamán**, herederos de la señora López Díaz Viuda de Cárdenas, ratifican en todos sus extremos la minuta de compra venta del Lote 11, Mz. A, de los Angeles de Carabayllo a favor del demandado Valois Silvestre Dávalos Velásquez por el precio de US\$ 19,380.00 dólares americanos, declarando que el precio de venta fue cancelado a la vendedora, no teniendo nada que reclamar, obrando la certificación notarial de firmas a folios 76.

e) De folios 71 y 72 obra el **Acta de Entrega de Bien Inmueble**, de fecha 07 de octubre de 2009, en el que se aprecia que doña **Julia López Díaz Viuda de Cárdenas**, representada por su apoderado **Lucas Degollar Carlos**, entregó al demandado Valois Silvestre Davalos Velásquez el Lote 11, Mz. A, de 228 m2, ubicado en la Urb. Los Angeles de Carabayllo, Distrito de Carabayllo, interviniendo como testigo el señor **José Alejandro Cárdenas López**, en calidad de hijo de la propietaria.

f) A folios 85 y 86 obran el **Acta de Constatación** de 25 de febrero del 2015, y la **Constancia de Posesión N° 00885-2019/GDUR/MDC** de 29 de octubre del 2019, mediante las cuales la Gobernación de Carabayllo y la Municipalidad Distrital de Carabayllo dejan constancia que, el demandado ejerce la posesión del inmueble materia del proceso.

3.10. El juzgador señaló que el **contrato de compra venta** presentado por el demandado constituye un título que ampara su posesión, el cual no fue tachado ni anulado, y tampoco aprecia que pueda ser declarado nulo de oficio por nulidad manifiesta.

3.11. El apelante sostiene básicamente que el título con el que, el demandado justificaría su posesión es ilegal, ya que Inicialmente doña Julia López Vda. De Cárdenas vendió a la Inmobiliaria y Constructora FLOWISA, a su vez esta empresa le vendió el terreno, así como a otros 67 personas quienes son titulares registrales, sin embargo, la Inmobiliaria sin ser propietaria “devolvió” varios terrenos, incluyendo el de él, a través de una dación en pago, por no cancelar el monto pactado, a su **ex propietaria Julia López Vda. De Cárdenas**, es decir



le devolvió los lotes, incluyendo el de él de manera ilegal cuando la referida inmobiliaria había dejado de ser propietaria.

3.12. Al respecto, ambas partes han ofrecidos sus respectivos títulos, sin embargo, en el proceso sumarísimo de desalojo por ocupante precario, no corresponde dilucidar el mejor derecho de propiedad de las partes respecto del bien inmueble, dicha circunstancia debe ser analizada y dilucidada en una vía más lata, ya que los hechos expuestos y medios probatorios ofrecidos por las partes denotan un mayor análisis y revisten mayor complejidad.

3.13. Debe interpretarse con amplitud de criterio, lo señalado en el artículo 911° del Código Civil, en ese sentido la precariedad en el uso de bienes inmuebles no se determina únicamente por la carencia de un título que justifique la posesión, sino debe entenderse como tal, **la ausencia absoluta de cualquier circunstancia que permita advertir la legitimidad de la posesión** que ostenta el ocupante, lo que en el presente caso no ocurre.

3.14. Respecto a que el juzgador incurre en contradicción, se aprecia que el juzgador solo verificó un requisito necesario, esto es que el actor acredite de modo certero su derecho de exigir la restitución del bien materia de desalojo, y que, **al mismo tiempo**, se llegue a la conclusión de que el demandado o poseedor, ha venido ejerciendo dicho derecho (de posesión) sin contar a su favor con título o circunstancia alguna que justifique su posesión, o en el supuesto de hecho que el que tenía ya no se encuentre vigente.

3.15. Por las consideraciones antes expuestas, y conforme establece El IV Pleno Casatorio Civil de fecha 13 de agosto del 2012, Casación N°2195-2011-Ucayali, publicada en el Diario Oficial el Peruano el 14 de agosto del 2013, se ha establecido como precedente judicial vinculante: “1. (...) **“Excepcionalmente, si el Juez advierte que los hechos revisten mayor complejidad podrá resolver la infundabilidad.”**”

En consecuencia, estando a los artículos invocados y fundamentos glosados;

SE RESUELVE:

1.- CONFIRMAR: La Sentencia contenida en la resolución 08 de 02 de agosto de 2022 que obra a folios 190 que declara: **INFUNDADA** la demanda de **DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**, que corre de folios 23 a 27, subsanada a folios 39 y 43, interpuesta por **MARIELA ESPINOZA CHINCHAY**, contra **VALOIS SILVESTRE DAVALOS VELASQUEZ**; con lo demás que contiene y es materia de grado. **Notifíquese y devuélvase.** -



SS.

López Vásquez

Catacora Villasante

Bajonero Manrique