

Sentencia N° 00391

Resolución número : quince
Expediente N° : 00158-2017-0-1708-JM-CI-01
Demandante : Luis Norberto Vera de la Cruz
Demandado : Jorge de la Cruz Aranzana
Materia : Desalojo
Juez Superior Ponente : señor Salazar Fernández

Chiclayo, siete de octubre de dos mil veintiuno

VISTOS, en audiencia pública, y **CONSIDERANDO**:.-----

ASUNTO:

Se trata del recurso de apelación presentado por el abogado del demandante en contra de la sentencia – Resolución Número Trece, del dieciocho de febrero del dos mil veintiuno, que declara improcedente la demanda interpuesta por Luis Norberto Vera de la Cruz, sobre desalojo por ocupación precaria contra Jorge de la Cruz Aranzana.-----

ANTECEDENTES:

1. Resolución impugnada.

El juzgado rechaza la demanda; sostiene: **i)** el demandante ha acreditado tener su derecho inscrito en Registros Públicos; éste mantiene su validez y eficacia mientras que no haya sido declarado nulo judicialmente, por ende, se encuentra acreditado el derecho de propiedad del demandante sobre el predio objeto de litis; **ii)** el derecho de posesión que alega tener el demandado, fue evidenciado y descrito en la inspección Judicial realizada; el mismo que proviene de la relación familiar mantenida con los titulares registrales del inmueble Luis Norberto Vera de la Cruz (su sobrino) y Remy Marianela De la Cruz Aranzana (su hermana); **iii)** siendo que esta última es madre de José Enrique Ramírez de la Cruz, de quien se ha constatado el día de la inspección judicial que adolece de retardo mental y que, si bien ambas partes, han referido sería el único heredero de su madre la copropietaria, sin embargo, durante la secuela del proceso no se ha acreditado dicho suceso; **iv)** no obstante, este juzgador pudo constatar en las diligencias realizadas, que ambas partes utilizan la custodia de José Enrique Ramírez de la Cruz para poder tener la posesión sobre el bien sub litis (por ser su madre quien figura como copropietaria); **v)** dicha relación parental constituye el título que justifica su posesión sobre el referido inmueble, pues conforme a lo establecido en la Segunda Regla del Cuarto Pleno Casatorio Civil; en consecuencia, el demandado cuenta con justo título que justifique su actual posesión sobre el inmueble materia de litis.-----

2. Recurso de apelación.

El demandado cuestiona la decisión, pide que se revoque; sostiene: **i)** como lo ha demostrado con los medios probatorios, es copropietario del bien inmueble materia de litis; según la partida registral N° P10117475, en la que aparece como uno de los titulares registrales; **ii)** el juez no ha tenido en cuenta que por poseedor precario se entiende el que ocupa un bien sin título, ya sea porque nunca lo tuvo o porque el que tenía ha fenecido, como lo ordena el artículo 911 del Código Civil; **iii)** respecto al vínculo parental que señala el juzgado, que este sería el título que acreditaría la posesión por parte del demandado, ha habido una errada interpretación de la Cuarto Pleno Casatorio; asimismo, no se ha analizado lo señalado en el Pleno Jurisdiccional Nacional Civil 2019, en la ciudad de Lima; que señala que el vínculo familiar *per se* no constituye un título que justifique la posesión del demandado en un proceso de desalojo por ocupante precario; **iv)** no existe título alguno con tales características que justifique dicha posesión, no



**Corte Superior de Justicia de Lambayeque
Primera Sala Especializada Civil**

obstante, de que la copropietaria como se ha señalado en el ínterin del proceso tiene un hijo; v) no hay una correcta valoración de los medios probatorios presentados, tales como la denuncia por violencia familiar presentada por el demandante en contra del demandado, por agresiones contra su primo y único heredero de su copropietaria.-----

FUNDAMENTOS DE LA SALA.

PRIMERO: Competencia del Colegiado.

Según el artículo 364 del Código Procesal Civil, el recurso de apelación tiene por finalidad que el órgano jurisdiccional superior examine a solicitud de parte o de tercero legitimado, la resolución que produzca agravio, con el propósito de que sea anulada, revocada total o parcialmente; por consiguiente, de acuerdo a los principios procesales recogidos en el artículo 370 del Código Procesal antes citado, el contenido del recurso de apelación establece la competencia de la función jurisdiccional del Juez Superior; toda vez que aquello que se denuncia como agravio comportará la materia que el impugnante desea que el *Ad quem* revise, dando así a entender que se encuentra conforme con los demás puntos o extremos no denunciados que contenga la resolución impugnada, en caso de existir; principio expresado en el aforismo "*Tantum devolutum, quantum appellatum*".-----

SEGUNDO: El proceso de desalojo por ocupante precario.

2.1. Sobre el ocupante precario regulado en el artículo 911 del Código Civil tanto la jurisprudencia como la doctrina, se habían decantado por una u otra forma de definirlo; sin embargo, para efectos de uniformizar los criterios que maneja la judicatura nacional se ha emitido el Cuarto Pleno Casatorio en la Casación N°2195-2011-Ucayali, publicado en el diario El Peruano el catorce de agosto del año dos mil trece. Si bien es cierto, esta sentencia no ha sido alcanzada por unanimidad, sino, por mayoría, lo importante es que de acuerdo al artículo 400 del Código Procesal Civil, tiene la calidad de precedente vinculante para los jueces; y, en consecuencia, ha sentado doctrina a seguir en esta clase de procesos.-----

2.2. Así, en el fundamento 61 de este Pleno se afirma "*... esta Corte Suprema acoge un concepto amplio del precario -a efectos de englobar todas las variables, que en la casuística se viene planteando a la Jurisdicción, de tal manera que se atiendan estas variables y se reduzcan ostensiblemente los casos de improcedencia- no limitándose únicamente al caso que el propietario cede la posesión de un inmueble para que otro la use y se la devuelva cuando lo reclame, sino también cuando existe una situación de tolerancia de la posesión de hecho sin título (hecho o acto alguno) que la ampare, o cuando sobreviene un cambio de la causa, por cesar la vigencia de un acto jurídico o variar los efectos de los actos o hechos antes existentes, situación que justificaban, al demandado al ejercicio del disfrute del derecho a poseer. En consecuencia, se presentará esta figura en cualquier situación en la que falte un título (acto o hecho), o este haya fenecido, en la cual deberá fundarse o justificarse la condición de precario con el bien, situación que se imputa al demandado y que habilita al reclamante -sea a título de propietario, poseedor mediato, administrador, comodante, etc.- pedir y obtener el disfrute del derecho a poseer. Por ello, 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".-----*

TERCERO: El caso de autos.

3.1. El demandante exige el desalojo del inmueble del cual es copropietario, ubicado en la manzana 56 lote 3, actualmente, calle San Martín N° 113 del distrito y provincia de Lambayeque. El juzgado declara improcedente la demanda, al considerar que el demandado tiene una relación familiar con los titulares registrales del inmueble Luis Norberto Vera de la Cruz, que es el demandante y que viene a ser su sobrino y con Remy Marianela de la Cruz Aranzana que es su hermana y con el hijo de ésta José Enrique Ramírez, que le permite poseer válidamente.-----

3.2. En el Cuarto Pleno Casatorio se ha ordenado como precedente vinculante "*En todos los casos descritos, el Juez del proceso no podrá expedir una sentencia inhibitoria, sino que deberá de pronunciarse*



**Corte Superior de Justicia de Lambayeque
Primera Sala Especializada Civil**

sobre el fondo de la materia controvertida, en el sentido que corresponda, conforme a los hechos y la valoración de las pruebas aportadas".-----

3.3. Aún cuando el juzgado ha declarado improcedente la demanda, pues considera que el demandado cuenta con un título para ejercer su posesión; sin embargo, ha pasado a hacer un análisis de las pruebas aportadas al proceso por las partes, para concluir que esa posesión es por la relación de familiaridad del demandado con los propietarios; siendo ello así, no cabía una sentencia inhibitoria, porque estaba evaluando las pruebas para concluir de esa manera. Se trata de un pronunciamiento sobre el fondo. Decisión que debe ser evaluada correctamente conforme solicita el demandante.-----

3.4 . Entre sus alegaciones impugnatorias, atribuye el apelante que no hay una correcta valoración de los medios probatorios presentados, tales como la denuncia por violencia familiar presentada por el demandante en contra del demandado, por agresiones contra su primo y único heredero de su copropietaria, denunciando un defecto de motivación y valoración. El artículo 196 del Código Procesal Civil impone la carga de la prueba al que afirma los hechos¹; siendo así, el demandante se encontraba en la obligación de acreditar cada una de las alegaciones que había precisado en la demanda. Una vez presentadas estas pruebas, el juzgado se encuentra obligado constitucionalmente a realizar una correcta valoración probatoria, conforme lo ordena el artículo 139.5 de la Constitución y el artículo 197 del Código Procesal Civil². Así, deben evaluarse todas las pruebas, con la finalidad de evitar que se caiga en una arbitraria decisión, valorando aquél medio probatorio que solo refuerza la decisión y no los demás. Marianella Ledesma Nárvaez señala al respecto *"Por apreciación o valoración de la prueba se entiende el proceso por el cual el juez califica el mérito de cada medio probatorio explicando en la sentencia el grado de convencimiento que ellas le han reportado para resolver la causa. El principio de la unidad de la prueba regula la norma. Este principio señala que la prueba se aprecia en su conjunto, pues la certeza no se obtiene con una evaluación aislada y fragmentaria, tomadas una por una, sino aprehendido en su totalidad. Las pruebas que individualmente estudiadas pudiesen aparecer como débiles o imprecisas pueden complementarse entre sí, de tal modo que unidas lleven al ánimo del juez, la convicción acerca de la existencia o inexistencia de los hechos discutidos en la litis"*³.-----

3.5. Sin embargo, las pruebas deben ser pertinentes e idóneas para acreditar sus pretensiones y dar convicción suficiente, vinculadas a la demanda de desalojo. En este tipo de procesos el demandante debe acreditar la propiedad del bien que pretende el desalojo (o, en todo caso, el derecho a la restitución de la posesión) y el demandado, por su parte, debe acreditar que cuenta con un título que justifique su posesión, para así poder oponerla al propietario.-----

3.6. En el recurso de apelación se alega que es copropietario del bien inmueble materia de litis, según la partida registral N° P10117475, en la que aparece como uno de los titulares registrales. Al respecto, el demandante José Felipe Hernández Leytón acredita que ha adquirido la propiedad del inmueble ubicado en la manzana 56 lote 3, actualmente, calle San Martín N°113 del distrito y provincia de Lambayeque; ello fluye de la copia literal de la partida N° P10117475, de folios dos a cinco, que le corresponde al inmueble reclamado en restitución. En el asiento

¹ Recuérdese que en el fundamento 89 del Tercer Pleno Casatorio, en el Casación N° 4664-2010-Puno se afirma con respecto al *onus probandi* "La carga de la prueba contiene dos reglas: una de distribución de la carga de probar y otra de juicio. La primera regla está dirigida a las partes, y en virtud de la cual se atribuye a ellas qué hechos deben probar; el demandante tiene la carga de probar los hechos en los que funda su pretensión y el demandado los hechos que sustenta sus defensas. La segunda, es una regla de juicio dirigida al Juez que establece cómo debe considerar la probanza de los hechos y, por tanto la fundabilidad de la pretensión o, en su caso, de las defensas, ante la ausencia o deficiencia de pruebas en el proceso que va fallar".

² Artículo 197 del Código Procesal Civil.

Todos los medios probatorios son valorados por el Juez en forma conjunta, utilizando su apreciación razonada. Sin embargo, en la resolución sólo serán expresadas las valoraciones esenciales y determinantes que sustentan su decisión"

³ **LEDESMA NARVÁEZ, Marianella**; *Comentarios al Código Procesal Civil*; Tomo I; Editorial Gaceta Jurídica SA; primera edición, julio, 2008. Pág. 723.



**Corte Superior de Justicia de Lambayeque
Primera Sala Especializada Civil**

0002, de folios cuatro, aparece que las propietarias son Remy Marianela de la Cruz Aranzana y María Haydee de la Cruz Aranzana; allí consta que el título de propiedad les fue otorgado por la Municipalidad Provincial de Lambayeque y COFOPRI, el nueve de julio del dos mil tres, inscrito el dieciocho de agosto del dos mil tres.-----

3.7. Al fallecimiento de María Haydee de la Cruz Aranzana se inscribe como su heredero el demandante Luis Norberto Vera de la Cruz, en el asiento 00003 de la partida N° P10117475, de folios tres. Allí aparece que se publicita como propietarios a Remy Marianela de la Cruz Aranzana y al demandante. De forma tal que queda acreditado que el demandante es uno de los copropietarios del inmueble. El artículo 979 del Código Civil lo legitima para poder reclamar la restitución del bien, en esa calidad de copropietario.-----

3.8. En la contestación de demanda, el demandado alegó que la adjudicación que se hiciera a favor de María Haydee de la Cruz Aranzana y a Remy Marianela de la Cruz Aranzana en COFOPRI fue ilegal, porque el inmueble fue comprado por su difunto padre Edmundo de la Cruz Polo, quien fuera casado con su difunta madre Odila Aranzana Gonzales; adquisición que hizo su padre de su tío Andrés Polo Valenzuela, como lo acredita con copia de la escritura pública de compraventa, de folios noventa y uno a noventa y tres, por el que Andrés Polo Valenzuela vende un inmueble a favor de Edmundo de la Cruz Polo el once de julio de mil novecientos cuarenta y seis. Presenta también, para acreditar esa propiedad, copia de los recibos de servicio de agua y saneamiento de EPSEL SA, de folios noventa y cuatro a cien, a nombre de Edmundo de la Cruz Polo sobre el inmueble de calle San Martín N° 113; además, de declaraciones juradas de autovalúo en la Municipalidad Provincial de Lambayeque, a nombre de Odila Aranzana Gonzales, de los años mil novecientos noventa y tres a mil novecientos ochenta y cuatro, entre los folios ciento cinco a ciento veinticinco; así como declaraciones juradas de autovalúo del año mil novecientos noventa y cuatro de los herederos de Odila Aranzana Gonzales, que van de folios ciento uno a ciento cuatro.-----

3.9. Aun cuando el demandado alega que la formalización de la propiedad a nombre de María Haydee de la Cruz Aranzana y a Remy Marianela de la Cruz Aranzana, es ilegal; sin embargo, el hecho es que en la partida N° P10117475, de folios dos a cinco, se publicita que las copropietarias eran estas dos personas y que a la muerte de una de ellas, en el asiento 00003, es el demandante Luis Norberto Vera de la Cruz el que aparece como propietarios junto a Remy Marianela de la Cruz Aranzana.-----

3.10. Debe tenerse presente la presunción de publicidad del artículo 2012 del Código Civil, que impone contra todos – *erga omnes* – que lo inscrito se presume de público conocimiento; presunción que también se dirige contra los jueces, que no pueden evadir sus efectos. Así, es inevitable considerar que Registros Públicos anuncia como propietario a los demandantes. Por lo demás, el artículo 2013 del mismo Código ordena el principio de legitimación por el cual “*El contenido del asiento registral se presume cierto y produce todos sus efectos, mientras no se rectifique por las instancias registrales o se declare su invalidez por el órgano judicial o arbitral mediante resolución o laudo firme*”. De este modo, tenemos que entre tanto no haya declaración judicial anulando o dejando sin efecto ese asiento 00003 de la partida N° P10117475, por el cual el demandante se publicita como propietario, ese contenido es cierto.-----

3.11. En la contestación de demanda, el demandado alegó que había presentado una demanda de nulidad de acto jurídico, que adjuntó a folios ochenta y tres a noventa, con sello de recepción por el juzgado del quince de junio de dos mil diecisiete, que tiene un número de expediente 173-2017, dirigida en contra del ahora demandante, para que se declare la nulidad del acto jurídico otorgado por COFOPRI inscrito en la partida N° P10117475 y la cancelación de ese asiento registral, del inmueble de manzana 56 lote 3, actualmente, calle San Martín N° 113 del distrito y provincia de Lambayeque. No ha presentado mayores pruebas sobre este tema; pero, con la finalidad de resolver este aspecto, el Colegiado accedió al Sistema Integrado Judicial - SIJ, y ha podido comprobar que el expediente 173-2017 del Juzgado Mixto de Lambayeque, con Resolución Número Uno, del siete de julio del dos mil diecisiete se ha procedido a declarar



**Corte Superior de Justicia de Lambayeque
Primera Sala Especializada Civil**

improcedente la demanda, sin que aparezca impugnación alguna por parte del ahora demandado. Por lo cual, hemos de concluir que el título de propiedad que ostenta el demandante es válido.-----

3.12. El apelante alega respecto al vínculo parental que es el argumento que desarrolla el juzgado, que ha habido una errada interpretación de la Cuarto Pleno Casatorio; y que no se ha analizado lo señalado en el Pleno Jurisdiccional Nacional Civil 2019, en la ciudad de Lima, el cual señala que el vínculo familiar per se no constituye un título que justifique la posesión del demandado en un proceso de desalojo por ocupante precario. Al respecto, si bien el juzgado sostiene que el título del demandado es la relación parental que tiene con los copropietarios, pues el demandante es su sobrino y la otra copropietaria Remy Marianela de la Cruz Aranzana es su hermana, que habiendo ésta fallecido, es su hijo José Enrique Ramírez de la Cruz, el otro copropietario. Sin embargo, ha de tenerse en cuenta que en este caso, es el mismo demandante - copropietario- el que demanda la restitución del bien en contra del demandado, al que considera que es precario. La familiaridad no es un título que pueda impedir el usar y disfrutar de una propiedad.-----

3.13. La sola invocación de familiaridad no puede ser un título que justifica la posesión, como así se ha acordado en el Pleno Jurisdiccional Nacional Civil y Procesal Civil, llevado a cabo en Lima, los días catorce y quince de noviembre de dos mil diecinueve , en el que acordó por mayoría que *"La sola relación familiar por sí misma no constituye título que justifique la posesión, debiendo en todo caso, el demandado en un proceso de desalojo por posesión precaria, ostentar un título de carácter negocial o legal que le permita poseer el bien"*.-----

3.14. Si bien el demandado alega tener la posesión, sin embargo, en la inspección judicial, de folios ciento ochenta y seis y ciento ochenta y siete, llevada a cabo en el inmueble sub litis, se advierte que la casa está deshabitada. Así, no estamos en un caso en el que ese vínculo de familiaridad se ha dado por la necesidad de ese familiar, tío del demandante, para que pueda vivir en el inmueble, sino, que éste pretende la posesión alegando, no ya la familiaridad (con el demandante y su sobrino José Enrique Ramírez de la Cruz, hijo de su hermana, Remy Marianela de la Cruz Aranzana, y que sufre de retardo mental), sino que alega tener derechos sobre el inmueble porque es heredero de su padre Edmundo de la Cruz Polo, que estaba casado con su difunta madre Odila Aranzana Gonzales, y que éste era el propietario; es decir, alega tener derecho de propiedad sobre el bien. Argumento que no se admite según se expone en los fundamentos anteriores, porque la información registral publicita al demandante como el copropietario.-----

3.15. No basta alegar la relación familiar, sino ostentar algún título vinculado a la propiedad que pueda legitimar esa posesión. La familiaridad permite la posesión en los términos del artículo 1028 del Código Civil cuando ordena *"Los derechos de uso y habitación se extienden a la familia del usuario, salvo disposición distinta"*. Pero, éste no es un caso en el que el demandado, tío del demandante, pretenda el uso y habitación del bien, porque el propietario se lo ha cedido, sino, que reclama que cuenta con derechos hereditarios sobre el inmueble. Y al contrario de lo que alega, no tiene título posesorio válido para ser oponible al derecho del demandante⁴.-----

3.12. Siendo así, el demandado no cuenta con un título que legitime su posesión. No teniendo ningún título para poseer y alegar posesión legítima que se pueda oponer válidamente a la

⁴ Al respecto la Corte Suprema en la Casación N° 4742-2017 Cusco, publicada en El Peruano el 04 de marzo del 2019, (Págs. 123038 a 123041), sobre un caso en el que un padre había demandado el desalojo en contra de sus hijos, declaró fundada la demanda, y en el fundamento noveno "... el criterio de esta Sala Suprema, es en el sentido que la aplicación del artículo 1028° no resulta aplicable al caso en concreto y per se, no resulta suficiente para declarar infundada la demanda, por cuanto las relaciones posesorias nacidas de los vínculos familiares son actos de tolerancia que no configuran actos de posesión, en tanto el titular del bien no solo desea mantenerlo en su esfera jurídica de propiedad, sino que además desea recuperarlo para usufructuar el mismo y de esa manera procurar su manutención, resultando que el requerimiento de restitución del bien los convierte en precarios a los demandados, pese a tener la condición de hijos de los actores, ya que si los demandantes autorizaran la posesión sin pago de renta, igualmente pueden hacerla cesar este acto de liberalidad a través del proceso de desalojo por ocupación precaria; razón por la cual, el agravio denunciado es posible ser admitido por esta Sala Suprema."



**Corte Superior de Justicia de Lambayeque
Primera Sala Especializada Civil**

propiedad del demandante, debe, entonces, prosperar la demanda de desalojo por ocupación precaria, pues el demandado cae dentro de los alcances del ocupante precario, tal como lo señala el artículo 911 del Código Civil y desarrollado en el Cuarto Pleno Casatorio. Debe revocarse la sentencia y declarar fundada la demanda.-----

DECISIÓN:

Por tales fundamentos, la Primera Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Lambayeque, administrando justicia a nombre de la Nación.

RESUELVE:

REVOCAR la **Sentencia** – Resolución Número Trece, del dieciocho de febrero del dos mil veintiuno, que declara improcedente la demanda interpuesta por Luis Norberto Vera de la Cruz, sobre desalojo por ocupación precaria contra Jorge de la Cruz Aranzana; **REFORMÁNDOLA** declarar **FUNDADA** la demanda interpuesta por Luis Norberto Vera de la Cruz, sobre desalojo por ocupación precaria en contra Jorge de la Cruz Aranzana; **ORDENAR** que el demandado desocupe el bien ubicado en la manzana 56 lote 3, actualmente, calle San Martín N° 113 del distrito y provincia de Lambayeque, en el plazo de seis días, bajo apercibimiento de lanzamiento, y los **DEVOLVIERON**. Notifíquese conforme a ley.-----

Srs.

Rojas Díaz

Salazar Fernández

Terán Arrunátegui

[Resolución Firmada Digitalmente]

[Resolución Firmada Digitalmente]

[Resolución Firmada Digitalmente]

