



PODER JUDICIAL

Corte Superior de Justicia de La Libertad Primera Sala Civil



EXPEDIENTE : N° 00195 - 2021
DEMANDANTE : EMPRESA AGRICOLA CHICAMA LTDA S.A.
DEMANDADO : GUSTAVO FERNANDO GONZALES TERRUEL
MATERIA : DESALOJO

RESOLUCIÓN NÚMERO DOCE.

Trujillo, 27 de enero del año 2023.

VISTOS, tras la vista de la causa en audiencia virtual, realizada bajo las pautas previstas en la Resolución Administrativa N° 000173-2020-CE-PJ, del Consejo Ejecutivo del Poder Judicial, producida la votación correspondiente, los señores Jueces Superiores de la Primera Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de La Libertad, Magistrados: Carlos Cruz Lezcano (Presidente), Juan Virgilio Chunga Bernal y Carlos Anticona Luján, expiden la presente sentencia de vista:

I. ASUNTO:

- Medios de prueba ofrecidos con el recurso de apelación, y escrito ampliatorio.
- Apelación, concedida con calidad de diferida, de la resolución número tres, expedida en audiencia única, de fecha 06 de junio del año 2022, que declara infundada la excepción de oscuridad o ambigüedad en el modo de proponer la demanda, deducida por el demandado.
- Apelación de la sentencia de primera instancia, contenida en la resolución número cuatro, de fecha 08 de junio del año 2022, expedida por el señor Juez del Juzgado Civil Transitorio de Ascope, que declara infundada la demanda sobre desalojo por ocupación precaria interpuesta por la apoderada de Empresa Agrícola Chicama Ltda. S.A., contra Gustavo Fernando Gonzáles Terruel; y dispone archivar los autos.

II. LOS MEDIOS PROBATORIOS DEL RECURSO DE APELACION.

- 2.1.** La apoderada de la demandante Empresa Agrícola Chicama Ltda. S.A., en su recurso de apelación, y escrito ampliatorio de folios 129, ofrece como

medios de prueba documental: El Informe Técnico de Superposición de Áreas; conversaciones vía WhatsApp y Plano de Ubicación y Perimétrico visado por la Municipalidad de Chicama.

2.2.- El artículo 374 del Código Procesal Civil prescribe: "*Las partes o terceros legitimados pueden ofrecer medios probatorios en el escrito de formulación de la apelación o en el de absolución de agravios, únicamente en los siguientes casos: 1. Cuando los medios probatorios estén referidos a la ocurrencia de **hechos relevantes** para el derecho o interés discutido, pero **acaecidos después de concluida la etapa de postulación del proceso.** 2. Cuando se trate de documentos **expedidos con fecha posterior al inicio del proceso** o que comprobadamente no se hayan podido conocer y obtener con anterioridad (...).*"

2.3. De las documentales ofrecidas sólo resulta inadmisibles el Informe Técnico Sobre Superposición de Áreas [folios 113 a 115], por cuanto contiene un *hecho relevante* que se habría advertido después de la etapa de postulación del proceso, en relación al bien inmueble materia de la demanda y su delimitación, en cuanto al área cuya posesión se pretende.

2.4. No ocurre lo mismo con relación a las conversaciones vía WhatsApp y Plano de Ubicación y Perimétrico visado por la Municipalidad de Chicama [folios 126 y 127], por cuanto, el primero, data del año 2019, esto es, anterior a la demanda; y, el Plano no tiene relevancia para el caso, en cuanto a la ubicación del bien sub litis, por lo que devienen en inadmisibles.

III. APELACION DE LA RESOLUCION NUMERO TRES.

3.1. El representante legal de Empresa Agrícola Chicama Ltda. S.A., interpone demanda sobre desalojo por ocupación precaria contra Gustavo Fernando Gonzáles Terruel, a fin de que cumpla con desocupar y entregarle un área de 997.50 m², que ocupa, sin título que justifique su posesión, dentro de un área de mayor extensión de su propiedad, de 9,500 hectáreas, predio denominado "Puente de Tablas", debidamente inscrito en la Partida Electrónica N° 04007785 de la Zona Registral N° V Sede Trujillo.

- 3.2.** El señor Gustavo Fernando Gonzáles Terruel deduce la excepción de oscuridad o ambigüedad en el modo de proponer la demanda, bajo dos fundamentos precisos: (i) la demandante no precisa la ubicación correcta y exacta del bien inmueble sub materia, pues, sólo se refiere de manera genérica a la extensión de 997.50 m², dentro del denominado "Puente de Tablas", sin precisar dónde se encuentra ubicado exactamente éste, tampoco señala sus linderos; (ii) el bien sobre el cual se pretende el desalojo es diferente y autónomo respecto de la matriz indicada, pues, se ubica en el "Cerro La Pascona".
- 3.3.** A través de la resolución número tres, expedida en audiencia única, de fecha 06 de junio del año 2022, se ha declarado infundada la excepción deducida, bajo un fundamento puntual: en la demanda se ha proporcionado prueba sobre la ocupación del bien y, por ende, no va a existir lesión a intereses de terceros (Sic).
- 3.4.** Cuando se deduce una excepción de *oscuridad o ambigüedad en el modo de proponer la demanda*, en los términos que contempla el artículo 446, inciso 4º del Código Procesal Civil, lo que se hace es denunciar la incapacidad que tiene el demandado para responder alguna de las siguientes preguntas: ¿Quién demanda? ¿A quién se demanda? ¿Qué se demanda? o ¿Por qué se demanda?, de manera fluida y clara¹.
- 3.5.** En este caso, está suficientemente claro quién demanda: el representante legal de Empresa Agrícola Chicama Ltda. S.A.; a quién demanda, al señor Gustavo Fernando Gonzáles Terruel; qué demanda: desalojo por ocupación precaria, de un área de 997.50 m², que ocuparía éste dentro de un área mayor de 9,500 m², denominado "Puente de Tablas"; por qué demanda, porque desea recuperar la posesión del área indicada, dada su calidad de propietario, en tanto que el demandado carecería de título que justifique su posesión. Lo cual revela que no hay en la demanda la ambigüedad u oscuridad que se alega.
- 3.6.** El hecho que en el escrito postulatorio no se señale la ubicación correcta o exacta del bien sub litis y que, eventualmente, esté ubicado en un predio

¹ Juan Monroy Palacios. Temas de Derecho Procesal, 2. Communitas. Año 2017. Pág. 67.

mayor distinto ("Cerro La Pascona") es algo que no atañe a la claridad que debería tener la demanda, sino al mérito de ésta, lo que deberá analizarse como cuestión relativa al tema de fondo; razones por las cuales la excepción deducida carece de fundamento; en cuya virtud la resolución materia del grado que así lo ha entendido, debe confirmarse.

IV. SOBRE LA APELACION DE LA SENTENCIA.

- 4.1.** Como se ha indicado, el representante legal de Empresa Agrícola Chicama Ltda. S.A., interpone demanda sobre desalojo por ocupación precaria contra Gustavo Fernando Gonzáles Terruel, a fin de que cumpla con desocupar y entregarle un área de 997.50 m², que ocupa, sin título que justifique su posesión, dentro de un área de mayor extensión de su propiedad, de 9,500 hectáreas, predio denominado "Puente de Tablas", debidamente inscrito en la Partida Electrónica N° 04007785 de la Zona Registral N° V Sede Trujillo.
- 4.2.** La *posesión precaria*, a que alude el artículo 911 del Código Civil, es aquella que "(...) *se ejerce sin título o cuando el que se tenía ha fenecido*". Al respecto, el artículo 586 del Código Procesal Civil confiere *legitimidad activa* al propietario, el arrendador, el administrador y todo aquel que considere tener derecho a la restitución del predio; y *legitimidad pasiva* al arrendatario, el sub-arrendatario, el precario o cualquier otra persona a quien le es exigible la restitución.
- 4.3.** El IV Pleno Casatorio de la Corte Suprema de Justicia de la República, Casación N° 2195-2011 Ucayali, se ha decantado por un concepto amplio del precario, puntualizando que "(...) *se presentará esta figura en cualquier situación en la que falte un título (acto o hecho), o éste 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 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 generen ningún efecto de protección para quien ostente la posesión inmediata, frente al reclamante*". [Fundamento 61].

- 4.4.** No obstante, al igual que ocurre con la reivindicación, además de la carga del demandante de acreditar la calidad que lo legitima para el ejercicio de la pretensión: propietario, arrendador, administrador, etcétera, y acreditarse que el demandado posee el bien sin título que justifique su posesión; hay un *presupuesto fáctico imprescindible y previo* al análisis de los dos primeros: **la identificación material del bien objeto de restitución**²; lo que generalmente se logra a través de la **inspección judicial**, que permite verificar la existencia física del bien, sus características, su ocupación, y facilita de esa manera una eventual ejecución de sentencia estimativa de la demanda.
- 4.5.** No obstante, en este caso, en los fundamentos de hecho de la demanda (III, literal d) se señala que el bien sub litis se encuentra dentro de un inmueble de área mayor denominado "Puente de Tablas", inscrito en la Partida Electrónica N° 04007785; y se precisan las coordenadas UTM del bien inmueble sub litis, que está constituido por un polígono de un área de 997.50 m², cuyos linderos son: lado 1-2, 61.85; lado 2-3, 27.17; lado 3-4, 27.73; y lado 4-1, 30.27, encerrando un perímetro de 147.01 ml; sin embargo, **materialmente** el bien sub materia no ha sido identificado dentro del terreno de área mayor; no se ha ofrecido la **pericia o inspección judicial** respectiva, que permita esa identificación material; de tal manera que no es posible, con grado de certeza, dilucidar cuál es materialmente el área objeto de la demanda, cuáles son sus características, quién o quiénes lo ocupan, no permitiendo un pronunciamiento razonable sobre el fondo de la materia controvertida.
- 4.6.** La incertidumbre es aún mayor si se tiene en cuenta que en su escrito de apelación la apoderada de Empresa Agrícola Chicama Ltda. S.A., ha presentado como medio de prueba de su recurso (admitido en esta sentencia), el Informe Técnico de Superposición de Áreas elaborado por el Ingeniero Deminzon R. Guevara Espíritu, en el que se determina que del área materia de la demanda, de 997.50 m², existe una superposición con el

² La estimación de la pretensión reivindicatoria, dada la naturaleza de esta pretensión, pasa por la verificación de los siguientes elementos: **(a)** que se acredite la propiedad del inmueble que se reclama; **(b)** que el demandado posea el bien sin título que justifique su posesión; y, **(c)** que se identifique el bien materia de restitución. En: Casación N° 10-2014 La Libertad. El Peruano 30.06.2016. Pág. 78641.

área de un predio de 82.3294 hectáreas; de tal manera que resultaría que **622.77 m², no es área superpuesta, y 374.73 m², sí está superpuesta**; lo que tampoco ha sido posible determinar con grado de *certeza fuerte* en el desarrollo del proceso, precisamente, ante la ausencia del ofrecimiento de medios de prueba conducentes para ello, como son la pericia o la inspección judicial aludidos.

- 4.7.** Es necesario hacer presente que el demandado Gustavo Fernando Gonzáles Terruel, al contestar la demanda, ha afirmado que el área por él ocupada pertenece a un predio distinto, a cuyo efecto presentó, entre otros medios de prueba el **Acta de Constatación de Posesión de fecha 03 de mayo del 2019** [folios 70 y 71], según la cual posee un bien de 82.3294 hectáreas, ubicado en el "Cerro La Pascona", Distrito de Chicama, Provincia de Ascope; **que sería el predio con el cual se produce la superposición anotada en el Informe Técnico presentado con el recurso de apelación**; de tal manera que, estrictamente, el área reclamada por el demandante ya no sería de 997.50 m², sino sólo de **662.77 m²**; área que no ha sido materia de determinación material o física en autos.
- 4.8.** En este escenario, este Colegiado entiende que la decisión a expedirse debe ser inhibitoria, esto es, improcedente por falta de conexión lógica entre los hechos y el petitorio, a que se refiere el artículo 427 inciso 5°, del Código Procesal Civil, entendiéndose por hechos, en un sentido amplio, aquellos que surgen de lo actuado en el proceso, en este caso, de los ofrecidos por la propia demandante; y, aquella falta de conexión lógica se produciría por cuanto, si bien se demanda desalojo por ocupación precaria de un área de 997.50 m²; sin embargo, por prueba de la propia accionante, dicha área es sólo de 622.77; y no está determinada materialmente mediante prueba conducente.
- 4.9.** No podría en esta instancia emitirse un pronunciamiento sobre la fundabilidad o infundabilidad de la demanda, pues, estrictamente no se analiza el área que realmente es de propiedad del demandante, para ello es necesario la pericia o la inspección judicial anotadas; y, en relación al demandado, tampoco se analiza el mérito de los documentos que ha presentado para acreditar que posee el bien sub litis con título que justifique

su posesión, entendiéndose por título aquel medio que sustenta su derecho a poseerlo.

4.10. Debe recordarse que el X Pleno Casatorio ha establecido que en los procesos relacionados con derechos reales el Juez puede utilizar especialmente como prueba de oficio: i) inspección judicial, en el bien materia de debate; ii) prueba pericial para identificar correctamente el inmueble, su ubicación, sus dimensiones, numeración, colindancias, superposiciones, entre otros (...)³; sin embargo, ha fijado también como regla vinculante que la prueba de oficio es una facultad excepcional y no una obligación del Juez.⁴ Razón por la cual no se podría anular la sentencia de primera instancia a fin de que se actúen las pruebas acotadas; no quedando sino el camino de la sentencia inhibitoria, dejando a salvo el derecho de la accionante a ejercerlo conforme convenga a sus intereses.

4.11. Bajo estas consideraciones, concluimos, que la sentencia de primera instancia, que ha declarado infundada la demanda, estrictamente, debe ser revocada y, reformándose, declararse improcedente; dejando a salvo el derecho de la demandante a renovar su pretensión sobre el área que realmente le pertenece y a través de su determinación mediante prueba idónea y conducente para el caso.

V. DECISION:

Estando a los fundamentos expuestos, los Jueces Superiores integrantes de la primera Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de la Libertad,

RESOLVEMOS:

5.1. ADMITIR como medio de prueba del recurso de apelación El Informe Técnico de Superposición de Áreas [folios 113 a 115]; declarar **INADMISIBLES** las conversaciones vía WhatsApp y Plano de Ubicación y Perimétrico visado por la Municipalidad de Chicama [folios 126 a 128].

³ X Pleno Casatorio Casación 1242-2017 Lima este. Décima Regla vinculante.

⁴ X Pleno Casatorio Casación 1242-2017 Lima este. Primera Regla vinculante.



PODER JUDICIAL

Corte Superior de Justicia de La Libertad Primera Sala Civil



- 5.2. CONFIRMAR** la resolución número tres, expedida en audiencia única, de fecha 06 de junio del año 2022, que declara INFUNDADA la excepción deducida, por los fundamentos expuestos en esta resolución de vista.
- 5.3. REVOCAR** la sentencia de primera instancia contenida en la resolución número cuatro, de fecha 08 de junio del año 2022, expedida por el señor Juez del Juzgado Civil Transitorio de Ascope, que declara INFUNDADA la demanda sobre desalojo por ocupación precaria interpuesta por la apoderada de Empresa Agrícola Chicama Ltda. S.A., contra Gustavo Fernando Gonzáles Terruel; y dispone archivar los autos. **REFORMANDOLA**, declaramos **IMPROCEDENTE** dicha demanda; dejando a salvo el derecho de la demandante para que lo haga valer como corresponda.

Regístrese, notifíquese y devuélvase al Juzgado de origen. Juez Superior Ponente Carlos Cruz Lezcano.

S.S.

CRUZ LEZCANO

CHUNGA BERNAL

ANTICONA LUJAN.