



EXPEDIENTE : 208-2018-0-2301-JR-CI-01
DEMANDANTE : MARIBEL ROSARIO VARGAS CANCINO
DEMANDADO : YOLANDA CASTILLO PEREYRA
MATERIA : DESALOJO

SENTENCIA DE VISTA

RESOLUCION N° 21

Tacna, dieciocho de octubre
del año dos mil veintidós.-

DE LOS ANTECEDENTES:

Proveniente del Primer Juzgado Civil de Tacna, viene a este Despacho el expediente número doscientos ocho, guión dos mil dieciocho, guión cero, en mérito a la apelación formulada por la demandada, respecto a la Sentencia contenida en la resolución número quince de fecha veintinueve de enero del año dos mil veintiuno, que obra de fojas ciento treinta y ocho a ciento cuarenta y tres y realizada la vista de la causa, sin informe oral, debe absolverse el grado, actuando como Jueza Superior ponente la señora Tellería Vega.-----

DE LOS FUNDAMENTOS:

De La Apelación de Sentencia:

PRIMERO: Que, es materia de apelación la Sentencia contenida en la resolución número quince de fecha veintinueve de enero del año dos mil veintiuno, que obra de fojas ciento treinta y ocho a ciento cuarenta y tres, que declara **FUNDADA la demanda de Desalojo por ocupación precaria** interpuesta por Alejandro Vargas Cancino apoderado de Maribel Rosario Vargas Cancino en contra de Yolanda Castillo Pereyra. En consecuencia, **DISPONIENDO** que la demandada Yolanda Castillo Pereyra, **desocupe y entregue** a la parte demandante la posesión del inmueble ubicado en el Asentamiento Humano 24 de Junio manzana D, lote 13, distrito de Gregorio Albarracín, provincia y departamento de Tacna, inscrito en la partida registral P20017395 de la Zona Registral N° XIII - Sede Tacna; dentro del plazo de



seis días de consentida o ejecutoriada quede la presente, bajo apercibimiento de **lanzamiento. CON COSTAS Y COSTOS.**---

De los argumentos de la apelación:

SEGUNDO: Que, conforme se desprende del escrito de fojas ciento dieciocho a ciento veinte, la demandada Yolanda Castillo Pereyra, apela la sentencia referida, solicitando que la misma sea revocada o declarada nula; argumentando que la misma adolece de una motivación defectuosa al infringir las normas legales y jurisprudencia vinculante, además de inobservar el debido proceso, al no merituar debidamente todos los medios probatorios e infringir el principio Iura Novit Curia, al inobservar la normativa aplicable y los precedentes vinculantes del caso; señalando que no se ha tomado en cuenta su argumento de haber adquirido el bien mediante contrato de arras de compra venta celebrado con su anterior propietario el 14 de octubre del 2009, fecha desde la cual se encuentra en posesión del inmueble; no considerándose tampoco, que viene ejerciendo una posesión de buena fe; desconociendo la compra venta de la accionante, puesto que desde que asumió la posesión del inmueble, nunca vino a reclamarle; desconociendo sobre la tramitación registral de la titularidad y la existencia del reclamo, al momento de ocupar el predio; habiendo accedido a la propiedad en la creencia de que, a quien se lo compraba era el único dueño, pensando que éste también actuaba de buena fe; no siendo verdad que existiera un acuerdo malicioso con Saturnina Larico, como le atribuye el Juzgado; señalando finalmente que no se cumple con los presupuestos para ser considerada precaria, por cuanto ha demostrado que sí contaba con un contrato de arras que justificaba el uso y disfrute del bien, de buena fe.-----

Del derecho de propiedad:

TERCERO: Que, tal como lo establece el artículo 923° del Código Civil: “La propiedad es el poder jurídico que permite usar, disfrutar, disponer y reivindicar un bien. Debe ejercerse en armonía con el interés social y dentro de los límites de la ley.”; en ese entender, “El derecho de propiedad alude a una relación directa e inmediata que el titular guarda con el bien, derivándose la oponibilidad erga omnes de su derecho, de ahí que la doctrina clásica le atribuía un significado absoluto, y que actualmente su ejercicio sólo pueda restringirse por las formas establecidas en la Ley y la Constitución Política del Estado. **Del carácter absoluto del derecho de propiedad deriva su signo de exclusividad**, puesto que siendo un derecho que otorga las mayores facultades posibles sobre una cosa, **no pueden haber dos titularidades contrapuestas que las otorguen** ya que, en ese caso, no habría un derecho absoluto sino limitado al ejercicio del derecho del otro titular, tal es así, que la copropiedad, para salvar el carácter exclusivo, es interpretada como una cotitularidad del derecho de propiedad, con lo cual no hay derechos contrapuestos sino un derecho que se ejerce por dos o más personas.” (Cas. N° 2409-98. Callao, Sala Civil de la Corte Suprema. Lima, 09 junio. 1999).-----



Del Desalojo por ocupación precaria:

CUARTO: A tenor de la definición legal contenida en el artículo 911 del Código Civil, es poseedor precario quien ejerce la posesión sin título alguno o cuando el que **tenía ha fenecido**. Del texto legal citado se pueden diferenciar dos situaciones distintas: **a)** Por un lado los supuestos de posesión precaria originaria, que se producen cuando se da inicio a la posesión sin título alguno que la ampare, dependiendo de la sola voluntad del poseedor (así por ejemplo la que se origina con ocasión de la ocupación de un bien abandonado); y, **b)** la posesión precaria derivada, que ejerce quien inicialmente estuvo provisto de un título y merced al cual ingresó a ocupar el bien, pero que **posteriormente se extingue** (así por ejemplo, la pérdida del dominio al haber sido objeto de venta en remate público). Bajo tales premisas normativas y a tenor de la previsión contenida en el artículo 586 del Código Procesal Civil, pueden demandar el desalojo el **propietario**, el arrendador, el administrador y todo aquel que considere tener derecho a la restitución de un predio; pudiendo hacerlo contra el arrendatario, sub-arrendatario, **el precario** o cualquier otra persona a quien le es exigible la restitución. De lo expuesto se infiere que, resulta procedente la demanda de desalojo dirigida contra quien nunca tuvo título que amparase su posesión o contra quien, **habiéndolo tenido**, a la fecha de interposición de la demanda ya **lo había perdido**. Resulta importante destacar, con relación a la precariedad sobrevenida, que la norma no formula distinción alguna con respecto del título que amparaba originalmente la posesión, razón por la cual podría demandarse al propietario anterior, pues al haberse producido la transferencia de la propiedad resulta evidente que deja de tener título que justifique la posesión.-----

De la orientación jurisprudencial:

QUINTO: Con relación a este tema, el **IV Pleno Casatorio Civil**, llevado a cabo por la Corte Suprema de Justicia de la República (**Casación número 2195-2011-Ucayali**), desarrolla la problemática y el concepto de precario en los siguientes términos: “...Ello se agrava más, cuando observamos que hay una alta tasa de incidencia de procesos cuyas pretensiones se declaran improcedentes, bajo la concepción que en el desalojo por ocupación precaria basta que se presente cualquier aspecto vinculado a la propiedad o cualquier circunstancia que se alegue no puede ser controvertida y decidida en el proceso sumario de desalojo, para que la jurisdicción la acoja como razón para rechazar la demanda, **considerando que tal situación debe ser discutida previamente en un proceso de trámite más lato**, lo cual, desde luego viene afectando el derecho a la tutela jurisdiccional efectiva...” (**Fundamento 50**) (Subrayado añadido); “... La figura del precario se va a presentar cuando se esté poseyendo sin título alguno, esto es, **sin la presencia y acreditación de ningún acto o hecho que justifique el derecho al disfrute del derecho**”



a poseer –dentro de lo cual, desde luego, se engloba la servidor de la posesión, a quien el poseedor real le encarga el cuidado de un bien, esto es por un acto de mera liberalidad y con carácter gratuito, y que si no atiende el requerimiento del titular para la devolución del bien devendrá en precario-, es decir, en este primer caso, no necesariamente se requiere de la presencia de un acto jurídico que legitime la posesión del demandado, lo que no excluye también el caso de aquel en que el uso del bien haya sido cedido a título gratuito, sin existir de por medio el pago de una renta.” (Fundamento 54) (Subrayado añadido); “El segundo supuesto que contempla la norma es que el título de posesión que ostentaba el demandado haya fenecido, sin precisar los motivos del fenecimiento, por lo que resulta lógico concebir que dicha extinción se puede deber a diversas causas, tanto intrínsecas o extrínsecas al mismo acto o hecho...” (Fundamento 55); “...Para la protección del derecho en análisis la controversia debe circunscribirse sustancialmente a la alegación y probanza del derecho al disfrute de la posesión inmediata, independientemente de la determinación de la propiedad o de la validez o vigencia (en sí) del título con el cual se defiende el disfrute de dicho derecho...” (Subrayado añadido); “Estando a lo señalado, esta Corte Suprema acoge un concepto amplio del Precario –a efectos de englobar todas las variables, que en la casuística se vienen 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 la 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 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, etcétera- 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 alguno 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.” (Fundamento 61); Resulta necesario destacar que el **IV Pleno Casatorio** ha puesto especial cuidado en interpretar con la mayor amplitud posible la figura del precario, en aras de reducir los casos de improcedencia, considerando incluso el supuesto del sirviente de la posesión (en la medida que, al ser requerido para la devolución, se convierte en precario). También debe resaltarse la interpretación extensa que hace respecto de la ausencia de título, al comprender aquellos supuestos en que, según la prueba presentada en el desalojo, éste (es decir, el título) “no genere ningún efecto de protección para quien ostente la posesión inmediata frente al reclamante”, lo que en buena cuenta equivale a ostentar un título que carece de fuerza protectora, de manera que no resulta suficiente con la alegación de ostentarse un título, debiendo analizarse también el “**efecto protector**” del mismo con relación al poseedor inmediato.-----



Del caso materia de pronunciamiento:

SEXTO: Que, conforme se desprende de la demanda de fojas treinta y cinco a treinta y ocho, Maribel Rosario Vargas Cancino a través de su apoderado Alejandro Vargas Cancino, interpone demanda de Desalojo por ocupante precario, en contra de Yolanda Castillo Pereyra, solicitando la restitución de la posesión del inmueble ubicado en el Asentamiento Humano 24 de Junio manzana D, lote 13, distrito de Gregorio Albarracín, provincia y departamento de Tacna, inscrito en la partida registral P20017395 de la Zona Registral N° XIII - Sede Tacna; argumentando que mediante escritura pública de fecha 16 de febrero del año 2013, adquirió la propiedad de dicho inmueble, de su anterior propietaria; sin embargo, la demandada se encuentra en posesión del inmuebles sin contar con autorización alguna y menos título posesorio, habiéndose negado a la devolución del mismo, pese a haber sido requerida de manera verbal y a través de carta notarial, resistiéndose a la fecha a desocupar el inmueble; y habiéndose admitido a trámite la demanda y corrido el traslado de ley; de fojas sesenta y ocho a setenta y tres, la demandada, contesta la misma solicitando sea declarada infundada, señalando ser propietaria del inmueble sub Litis, al haberlo adquirido mediante contrato de arras de compra venta celebrado con sus anteriores propietarios Eusebio Aguilar Mamani y Saturnina Larico Altamirano, el 14 de octubre del año 2009, fecha desde la cual se encuentra en posesión del mismo, habiendo incluso realizado mejoras, siendo su posesión de buena fe, no teniendo por tanto la calidad de precaria.-----

SÉTIMO: Que, en atención a los antecedentes y particularmente los argumentos de la apelación, en el presente caso de lo que se trata es de dilucidar, en **primer lugar**, si la accionante Maribel Rosario Vargas Cancino, tiene un título suficiente que la legitime para reclamar, vía desalojo, la restitución del inmueble ubicado en el Asentamiento Humano 24 de Junio manzana D, lote 13, distrito de Gregorio Albarracín, provincia y departamento de Tacna, cuya propiedad reclama; habiendo presentado como documentales para acreditar ello, copia Literal de la Partida Registral P20017395 de la Zona Registral N° XIII - Sede Tacna, de fojas ocho a veinte, de la que se evidencia, que la demandante adquirió la propiedad de dicho inmueble mediante escritura pública de fecha 16 de febrero del año 2013, de su anterior propietaria Rocío del Carmen Huarache Mamani, inscribiendo su derecho en los Registros Públicos el 22 de marzo del 2013, tal como consta del asiento 00010, corriente a fojas dieciocho; con lo que se tiene por



acreditada la propiedad de la accionante sobre el inmueble materia de desalojo.-----

OCTAVO: Que, en **segundo lugar**, corresponde dilucidar en el presente proceso, si la demandada Yolanda Castillo Pereyra ostenta un título vigente y suficiente que justifique su posesión y pueda ser opuesto a la demandante, de manera tal que, a pesar del título de dominio de la accionante, no pueda reclamar la restitución de los predios; al respecto debe tenerse en cuenta, que la demandada, ha aceptado encontrarse en posesión del inmueble, justificando ello señalando que viene ejerciendo dicha posesión en calidad de propietaria, al haber adquirido el inmueble conjuntamente con su cónyuge, de sus anteriores propietarios Eusebio Aguilar Mamani y Saturnina Larico Altamirano, mediante contrato de Arras de compra venta, de fecha 14 de octubre del año 2009, celebrado ante Juez de Paz del Distrito de Zepita, habiendo presentado para acreditar ello, copia legalizada del referido contrato, a fojas setenta y siete; sin embargo sobre éste punto resulta necesario resaltar lo señalado en el IV Pleno Casatorio Civil, (señalado precedentemente) en el sentido que para determinar la condición de precaria de una persona, no sólo debe considerarse como tal a la persona ocupe un inmueble ajeno, sin pago de renta y sin título para ello; sino también cuando el título que ostenta para justificar su posesión, **“no genere ningún efecto de protección para quien ostente la posesión inmediata, frente al reclamante.”** (Fundamento 61); es decir, que dicho título carezca de fuerza protectora, de manera que, no resulta suficiente con alegar ostentarse un título, sino que debe analizarse también el **“efecto protector”** del mismo con relación al poseedor inmediato.-----

NOVENO: Que, al respecto, en el presente caso, tal como se desprende de la copia Literal de la Partida Registral N° P20017395, donde se encuentra inscrito el inmueble materia de desalojo, (corriente de fojas ocho a veinte), se evidencia que a la fecha en que la demandada supuestamente habría adquirido el inmueble mediante contrato privado de arras de compra venta de Eusebio Aguilar Mamani y Saturnina Larico Altamirano; ésta última, (única titular según registro), ya no era propietaria del inmueble, toda vez que mediante escritura pública de compra venta de fecha 25 de octubre del año 2000, lo había transferido a Rocío del Carmen Huarache Mamani, (según se desprende del Asiento N° 00003 de la referida partida); por lo que en mérito al principio de publicidad registral normado por el artículo 2012 del Código Civil, se presume que la demandada tenía conocimiento que efectivamente, su vendedora, no era la titular de dicho bien; consecuentemente, ha quedado plenamente acreditado en el proceso, que efectivamente la



demandada tiene la calidad de ocupante precaria, como señala la accionante.-----

DÉCIMO: Que en consecuencia, estando a lo señalado precedentemente, los argumentos esgrimidos por la parte apelante, no resultan suficientes para desvirtuar los fundamentos de la Sentencia recurrida; habiéndose dictado con arreglo a las normas vigentes y a los principios que informan el debido proceso, resultando el fallo emitido arreglado a derecho.-----

DE LA BASE LEGAL:

Por lo que en mérito a lo expuesto, y estando a las atribuciones conferidas por el artículo 40° del Texto Único Ordenado de la Ley Orgánica del Poder Judicial:----

SE RESUELVE:

CONFIRMAR la Sentencia contenida en la resolución número quince de fecha veintinueve de enero del año dos mil veintiuno, que obra de fojas ciento treinta y ocho a ciento cuarenta y tres, que declara **FUNDADA la demanda de Desalojo por ocupación precaria** interpuesta por Alejandro Vargas Cancino apoderado de Maribel Rosario Vargas Cancino en contra de Yolanda Castillo Pereyra. En consecuencia, **DISPONIENDO** que la demandada Yolanda Castillo Pereyra, **desocupe y entregue** a la parte demandante la posesión del inmueble ubicado en el Asentamiento Humano 24 de Junio manzana D, lote 13, distrito de Gregorio Albarracín, provincia y departamento de Tacna, inscrito en la partida registral P20017395 de la Zona Registral N° XIII - Sede Tacna; dentro del plazo de seis días de consentida o ejecutoriada quede la presente, bajo apercibimiento de **lanzamiento. CON COSTAS Y COSTOS.** Y los devolvieron.-----

S.S.

**ARMAZA GALDOS
TELLERÍA VEGA
BEGAZO DE LA CRUZ**