



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

**EXPEDIENTE** : **02522-2022-0-0903-JR-CI-01**  
**MATERIA** : DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA  
**PROCEDENCIA** : JUZGADO CIVIL-MBJ LOS OLIVOS  
**DEMANDANTE** : DORA GLORIA OBREGÓN RAMIREZ  
**DEMANDADO** : NANCY EMILIA LEON POLO

“... la demandada ostenta la posesión del inmueble materia de Litis en virtud de la autorización otorgada por el otro copropietario del inmueble, Giovanni Salinas Alcántara para seguir ocupando el inmueble en cuestión...”

**RESOLUCION NÚMERO TRECE**

Independencia, 27 de enero de 2023.-

**VISTA:** En audiencia pública virtual en la plataforma hangouts meet con informe oral, el proceso seguido sobre desalojo, interviniendo la Jueza Superior **BAJONERO MANRIQUE**, conforme lo dispone el artículo 45° inciso 2) del artículo 45 del Texto Único Ordenado de la Ley Orgánica del Poder Judicial.

**FUNDAMENTOS:**

**PRIMERO: Resolución apelada**

Es materia de apelación la sentencia contenida en la resolución N° 9 (fs. 103-108) de fecha 30 de noviembre de 2022 que resuelve: **i) INFUNDADA** la demanda de fs 33 a 39, subsanada a fs. 43, sobre sobre **DESALOJO POR OCUPANTE PRECARIO** interpuesta por **DORA GLORIA OBREGÓN RAMIREZ** en representación de su menor hija de iniciales T.C.O.R. **ii) Se EXONERA** a la parte accionante del pago de costas y costos del proceso.

**SEGUNDO: Delimitación de la pretensión impugnatoria**

Apela la demandante Dora Gloria Obregón Ramírez, solicitando su revocatoria, bajo los siguientes argumentos:

**2.1.** No se ha valorado adecuadamente las pruebas ofrecidas en el proceso, incurriendo en indebida motivación pues el A Quo solo basa su decisión en lo afirmado por la demandada, quien señala que fue conviviente del anterior propietario del bien sub Litis, el causante Giovanni Faustino Salinas Yalan, y que estaría solicitando su declaración de unión de hecho en el proceso N° 6191-2021, y la supuesta declaración unilateral del hijo mayor del causante, Giovanni Salinas Alcántara, vulnerando el debido proceso y la primacía de la realidad de los hechos.

**2.2.** No se ha tenido en cuenta que la demandante es la prioritaria conviviente acreditada del causante, no solo por el hecho de haber tenido una hija, sino porque en la partida registral donde consta inscrito el bien sub Litis, ha inscrito la anotación preventiva de su demanda de unión de hecho (Expediente N° 6385-2021), proceso en trámite que fue admitido mucho antes que el proceso iniciado por la demandada.



**2.3.** No se ha tomado en cuenta de que al desestimar la inclusión de Giovanni Salinas Alcántara (hijo mayor del causante) como litisconsorte en el presente proceso, también se desestima el reconocimiento que efectúa sobre la condición de conviviente de la demandada.

**2.4.** Se le está perjudicando y limitando el derecho de usufructo y administración de los bienes de la masa hereditaria al cual tiene derecho su menor hija, por ser hija del anterior propietario.

### **TERCERO: Antecedentes**

**3.1.** DORIS GLORIA OBREGÓN RAMÍREZ interpone demanda de desalojo por ocupación precaria, en representación de su menor hija de iniciales T.C.O.R., contra NANCY EMILIA LEON POLO a fin de que desocupe y restituya la posesión total del Consultorio de 40m<sup>2</sup> ubicado en el 1er piso lado derecho del inmueble sito en Avenida Marañón N° 667, Urb. Villa del Norte – Los Olivos, que forma parte del Lote 6 Mz N Urb. Villa del Norte – Los Olivos, inscrito en la Partida N° 44079704 de SUNARP, señalando que su menor hija ha adquirido el bien inmueble descrito por sucesión intestada por ser hija del causante propietario anterior, concurriendo con el hijo mayor del causante, Giovanni Faustino Salinas Yalan. Sostiene que la demandada no paga renta alguna y no tiene relación contractual vigente sobre el alquiler de dicho bien.

**3.2.** Mediante resolución N° 3 (fs. 62) de fecha 10 de octubre de 2022 se admitió a trámite la demanda y se fijó fecha para la audiencia virtual, la que es reprogramada por resolución N° 4 (fs. 71), misma que declara improcedente el pedido de la demandada sobre la intervención litisconsorcial del copropietario Giovanni Salina Alcántara, por resolución N° 5 (fs. 84) se tiene por contestada la demanda, en la audiencia única realizada el 24 de noviembre del 2022 se expide la resolución N° 8 (fs. 100-101) que declara saneado el proceso, asimismo se fijan los puntos controvertidos y se admiten los medios probatorios. Posteriormente, mediante resolución N° 9 (fs. 103-108) se emitió sentencia declarando infundada la demanda, la cual es materia de apelación.

### **CUARTO: Cuestión jurídica en debate**

Determinar si la sentencia contenida en la resolución N° 9 que declara infundada la demanda fue expedida conforme a Derecho.

### **QUINTO: Evaluación jurídica del Colegiado**

**5.1.** La figura de la ocupación precaria ha sido recogida en la norma positiva, ésta define al ocupante precario como aquel que posee un bien sin tener ningún título (derecho), o que habiendo tenido ese título ha fenecido<sup>1</sup>. La interpretación de dicha disposición ha generado en doctrina debates asaz conocidos, no existiendo hasta la actualidad, consenso respecto del tema, habiendo más bien, variantes e incluso definiciones irreconciliables.

---

<sup>1</sup> **Código Civil.- Artículo 911.-**

La posesión precaria es la que se ejerce sin título alguno o cuando el que se tenía ha fenecido.-



**5.2.** No obstante ello, la Corte Suprema ha cerrado el tema mediante la sentencia del Cuarto Pleno Casatorio Civil, en la que ha establecido en doctrina jurisprudencial vinculante 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 no genere ningún efecto de protección para quien lo ostente, frente al reclamante, por haberse extinguido el mismo”<sup>2</sup>.

**5.3.** Ahora bien, por “título” la doctrina ha entendido que es “*todo aquello que sirve para designar ya sea al acto jurídico que da nacimiento al derecho, a la causa de él, o al documento que constata o sirve de prueba de la existencia del derecho*”<sup>3</sup>. En esa misma línea la Corte Suprema ha establecido que por título debe entenderse “*a cualquier acto jurídico o circunstancia que hayan expuesto, tanto la parte demandante, como la parte demandada, en el contenido de los fundamentos fácticos de la pretensión, como de su contradicción, y que le autorice a ejercer el pleno disfrute del derecho a la posesión*”<sup>4</sup>. Este Colegiado entiende - resumiendo los criterios de la citada doctrina y la jurisprudencia vinculante- por **título**, toda circunstancia o acto jurídico que justifique válidamente la posesión. Asimismo, que el enunciado del artículo 911 del Código Civil que prevé la situación jurídica del **precario** debe ser entendida bajo un criterio amplio, lo que implica verificar la ausencia de toda circunstancia que justifique la ocupación del bien por el poseedor.

**5.4.** Como referencia podemos señalar, que en las situaciones donde el demandado alegue tener título para poseer, y el mismo provenga de una relación jurídica establecida con terceros, solo podrá darse la razón al accionante siempre que el referido título sea manifiestamente nulo, bajo la forma que autoriza el artículo 220 del Código Civil<sup>5</sup>. Empero si se observa que el título opuesto por el demandado no reviste una nulidad manifiesta o patente, deberá declararse infundada la demanda, toda vez que siendo el desalojo un proceso sumario, no corresponde a su naturaleza la discusión de la (in)validez del título; **no es el caso**, por lo que teniendo un título del que no se conoce que se haya declarado su invalidez, la demandada –en esos casos- no sería ocupante precaria.

**5.5.** En ese orden, dicho criterio ha sido consolidado por la Corte Suprema de Justicia de la República en el Noveno Pleno Casatorio Civil, en el que, aplicando la técnica del overruling, ha modificado la doctrina jurisprudencial vinculante establecida en el Cuarto Pleno Casatorio Civil, en los términos siguientes: “Si en el trámite del proceso de desalojo, el Juez advierte la invalidez absoluta y evidente del título posesorio, conforme lo prevé al artículo 220° del Código Civil, previa promoción del contradictorio entre las partes, declarará dicha situación en la parte resolutive de la sentencia y, adicionalmente, declarará fundada o infundada la demanda de desalojo,

---

<sup>2</sup> Casación No. 2195-2011-UCAYALI. Doctrina jurisprudencial No. 1. Publicado el 14.08.2013.

<sup>3</sup> LAMA MORE, Héctor. “Es Precario quién posee un bien con título manifiestamente nulo?”. En: *Diálogo con la Jurisprudencia*, No. 01, julio, Gaceta Jurídica, p. 83.

<sup>4</sup> Casación No. 2195-2011-UCAYALI. F.J. 51. Publicado el 14.08.2013.

<sup>5</sup> **Código Civil.- Art. 220.-**

La nulidad a que se refiere el artículo 219 puede ser alegada por quienes tengan interés o por el Ministerio Público.

Puede ser declarada de oficio por el juez cuando resulte manifiesta.

No puede subsanarse por la confirmación. (subrayado nuestro)



dependiendo de cuál de los títulos presentados por las partes es el que adolece de nulidad manifiesta”<sup>6</sup>.

**5.6.** En el presente caso, la causa petendi (causa o razón de la pretensión) de la demanda es el desalojo (restitución del bien inmueble que ocupa la demandada), porque supuestamente ésta carece de título posesorio y por tener la accionante legitimidad para obrar bajo el respaldo de ser la madre de la menor hija, sucesora intestada, del anterior propietario del bien, consistente en el **Consultorio de 40m2 ubicado en el 1er piso lado derecho del inmueble sito en Avenida Marañón N° 667, Urb. Villa del Norte – Los Olivos, que forma parte del Lote 6 Mz N Urb. Villa del Norte – Los Olivos**, inscrito en la Partida N° 44079704 de SUNARP.

**5.7.** Al respecto, fluye del certificado literal de la partida registral N° 44079704 del Registro de Propiedad Inmueble de la Oficina Registral Lima (fs. 16-23) que el inmueble ubicado en el Lote 6 Mz. N Urb. Villa del Norte, distrito de Los Olivos, que contiene el área materia de demanda, tuvo como último propietario registral a quien en vida fuera Giovanni Faustino Salinas Yalan (asiento C00002 de fs. 22), luego mediante declaración de sucesión intestada se ha declarado como sus herederos forzosos a la menor Trihana Catalina Salinas Obregón (menor hija de la actora) y a Giovanni Salinas Alcántara (asiento A00001 de la partida registral N° 14650944 de fs. 9); siendo así, resulta innegable que la demandante tiene legitimidad para obrar en razón de ejercer la representación legal de la menor Trihana Catalina Salinas Obregón, copropietaria de dicho bien. Por ello, queda analizar si la demandada carece o no de título para poseer dicho inmueble.

**5.8.** Ahora bien, la demandada Nancy Emilia León Polo, sostiene que se encuentra en posesión del bien sub Litis desde hace más de 4 años, en el cual abrió un local junto con el causante Giovanni Faustino Salinas Yalan para ejercer su carrera profesional, señala que ha venido ocupando el inmueble en su condición de última conviviente del causante - anterior propietario del bien- por lo que ha iniciado un proceso de declaración de unión de hecho, siendo que la demandante pretende recuperar el inmueble sin tomar en cuenta su proceso judicial, refiere también que el hijo mayor del causante y también copropietario, Giovanni Salinas Alcántara, reconoce la unión de hecho que tuvo la demandada con su progenitor y asimismo, en cumplimiento del pedido de su causante *le permite* seguir en posesión del bien sub Litis, conforme se tiene de la Declaración Jurada con firma legalizada del sucesor Giovanni Salinas Alcántara (fs. 66), documento que no ha sido desvirtuado por la apelante, por lo que mantiene su valor probatorio.

**5.9.** Con lo expuesto, se tiene que la demandada ostenta la posesión del inmueble materia de Litis en virtud de la autorización otorgada por el otro copropietario del inmueble, Giovanni Salinas Alcántara para seguir ocupando el inmueble en cuestión; por tanto, si bien la parte accionante ejerce la

---

<sup>6</sup> Casación No. 4442-2015-MOQUEGUA. Publicado el 18.01.2017. Recuérdese que el precedente vinculante contenido en el punto “5.3” del Cuarto Pleno Casatorio establecía que “Si en el trámite de un proceso de desalojo, el Juez advierte la invalidez absoluta y evidente del título posesorio, conforme lo prevé el artículo 220 del Código Civil, **solo analizará dicha situación en la parte considerativa de la sentencia** –sobre la nulidad manifiesta del negocio jurídico-, y declarará fundada o infundada la demanda únicamente sobre el desalojo, dependiendo de cuál de los títulos presentados por las partes es el que adolece de nulidad manifiesta” (resaltado nuestro).



cotitularidad del bien sub litis, cierto es también que la demandada tiene título vigente otorgado por el otro copropietario del bien que se pretende desalojar.

**5.10.** En este contexto, la Corte Suprema de Justicia de la República ha establecido que la situación jurídica del PRECARIO supone la **ausencia absoluta de cualquier circunstancia** que justifique el uso y disfrute del bien por parte del ocupante, cuyo “título” “...no tiene por qué constar necesariamente en documento de fecha cierta o en instrumento público”<sup>7</sup>.

**5.11.** Tal posición ha sido reafirmada por la Corte Suprema de Justicia de la República en el IV Pleno Casatorio Civil al indicar que “(...) la figura del precario se va 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 de poseer (...)”. (considerando “54” de la Cas. No. 2195-2011-UCAYALI).

**5.12.** Siendo ello así, y estando a lo expuesto, resulta claro y evidente que, en el presente caso, no estamos ante la ausencia absoluta de un título que justifique el uso y disfrute del bien, consecuentemente, la demandada no tiene la calidad de precaria, por haber sido autorizada a ocupar el bien, por uno de los copropietarios del inmueble, lo que ha sido acreditado en autos, por lo que este proceso no resulta idóneo para lograr la restitución del bien; deviniendo en infundado el agravio denunciado referente al perjuicio que alega la actora, pues la demandada si tiene un título que le faculta a estar en posesión del inmueble materia de desalojo.

**5.13.** Respecto a los agravios denunciados por la actora referidos a la condición de conviviente del causante, ello resulta irrelevante para el caso de autos, en la medida que la accionante viene ejercitando el derecho de acción en representación de su menor hija, copropietaria del inmueble, y no en su condición de conviviente del anterior propietario del bien; sin perjuicio de ello es de señalar que no es objeto del presente proceso determinar si alguna de las partes fue conviviente del causante, primigenio propietario del inmueble, pretensiones que en todo caso, ya vienen siendo tramitadas en su propia vía, de modo que estos extremos del recurso también devienen en infundados.

**5.14.** En consecuencia, este Colegiado arriba a la conclusión de que la demandada no es ocupante precario, razón por la cual corresponde confirmar la apelada.

**DECISIÓN;** por tales fundamentos:

**CONFIRMARON** la sentencia contenida en la resolución N° 9 (fs. 103-108) de fecha 30 de noviembre de 2022 que resuelve: **i) INFUNDADA** la demanda de fs. 33 a 39, subsanada a fs. 43, sobre sobre **DESALOJO POR OCUPANTE PRECARIO** interpuesta por **DORA GLORIA OBREGÓN RAMIREZ** en representación de su menor hija de iniciales T.C.O.R. **ii) Se EXONERA** a la parte accionante del pago de costas y costos del proceso. Notifíquese y devuélvase.-

---

<sup>7</sup> CASACION N° 799-2000, del 18.10.2000, tomado de <http://www.ettorresvasquez.com.pe>, el 23.MAY.13.-



S.S.

LÓPEZ VASQUEZ

CATACORA VILLASANTE

**BAJONERO MANRIQUE**