



## CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE JUNÍN

Sala Civil Permanente de Huancayo

Jr. Parra del Riego N.º 400 El Tambo-Huancayo

Teléfono (064) 481490

**EXPEDIENTE** : 00469-2022-0-1501-JR-CI-03.  
**PROCEDENCIA** : TERCER JUZGADO CIVIL DE HUANCAYO.  
**DEMANDANTE** : RIVERA DE BLAS, ANTONIA DELFINA.  
**DEMANDADO** : CARHUANCHO SUAREZ, FRANCISCO DIONISIO  
**MATERIA** : DESALOJO.

**SENTENCIA DE VISTA Nro. 911 - 2022**

Resolución Nro. Ocho. -  
Huancayo, siete de noviembre  
Del año dos mil veintidós. -

**VISTOS**: Puesto los autos en despacho para absolver el grado; y **CONSIDERANDO**:

**PRIMERO**: Sobre la Resolución Impugnada:

Es materia del grado, la **SENTENCIA** contenida en la resolución número cuatro, de fecha 17 de mayo de 2022, obrante de folio 96 a 104 del cuaderno virtual, en el extremo que resuelve: “**1.** Declarando *FUNDADA* la demanda de desalojo por ocupante precario, interpuesta por Antonia Delfina Rivera de Blas, contra Francisco Dionisio Carhuanchó Suarez. **2.** En consecuencia, *ORDENO* que el demandado Francisco Dionisio Carhuanchó Suarez, *CUMPLA* con desocupar y entregar el inmueble consistente en un (local comercial de 30 m<sup>2</sup>) ubicado en el Jr. Nemesio Ruez N° 1485 - El Tambo - Huancayo, inscrito en la Partida electrónica N° 02010425 del Registro de Predio de la SUNARP, a la demandante Antonia Delfina Rivera De Blas, en el plazo de seis días, bajo apercibimiento de lanzamiento en caso de incumplimiento”. -

**SEGUNDO: Del recurso de apelación contra la sentencia:**

El demandado Francisco Dionisio Carhuancho Suárez, mediante su escrito impugnatorio de folio 108 a 117 del cuaderno virtual, expresa los siguientes agravios:

- 2.1. No se efectuó una adecuada valoración de los medios probatorios aportados al proceso, principalmente, la Sentencia de Vista N° 143-2012 contenida en la Resolución 17, de fecha 14 de marzo del 2022, mediante la cual se dispuso su inclusión en la sucesión intestada de la causante Eduviges Suarez viuda de Rivera, inscrita en la Partida Registral de Sucesión intestada N° 1128030, quien se constituía en propietaria del 75% del bien sublitis; así como tampoco se cumplió con emitir una debida motivación de la resolución judicial. De modo que, la decisión adoptada trasgrede su derecho hereditario, aun cuando se encuentra legitimado para posesionar el bien sublitis en su condición de heredero, no evidenciándose que se constituya en un poseedor precario. -
- 2.2. Resulta erróneo no valorar la citada Sentencia de Vista, por el simple hecho de que aún no tiene la condición de firme, puesto que, no cabe mayor controversia de que las partes ostentan un vínculo de hermanos, conforme al acta de nacimiento del recurrente y la declaración de las partes procesales en la audiencia de dicho proceso sobre inclusión de heredero y petición de herencia; tanto más que, de existir dudas sobre su vínculo filial, se debió suspender el trámite del presente proceso. Asimismo, no se valoró que obran dos partidas electrónicas, Partida N° 02010424 y N° 02010425, con diferentes metrajes respecto de una misma dirección, sin que se haya definido correctamente el área que estaría posesionando ilegítimamente. -

**TERCERO: Análisis de los agravios de apelación:**

- 3.1. En lo que atañe propiamente a la pretensión de desalojo por ocupante precario, se tiene que el artículo 911° del Código Civil, prescribe que: *“La posesión precaria es la que se ejerce sin título alguno o cuando el que se tenía ha fenecido”*. Asimismo, con apoyo de la doctrina, se aprecia que Sánchez Palacios indica que: *“Título es el derecho que se tiene sobre un bien, como ya hemos analizado en el caso de título de propiedad. Luego, debe entenderse que la expresión “sin título” significa sin derecho y, si acaso se tuvo, que éste se perdió definitivamente”* <sup>(1)</sup>. -

---

<sup>1</sup> Manuel Sánchez Palacios Paiva. (2008). **“EL OCUPANTE PRECARIO”**. Lima- Perú: Jurista Editores. pág. 85.

Por su parte, la Corte Suprema en la CASACIÓN N° 3702-2016-TACNA, precisó que para que esta clase de pretensión prospere, se requiere que concurren tres presupuestos o requisitos de forma copulativa, siendo los siguientes:

*“a) que el actor acredite plenamente ser titular de dominio del bien inmueble cuya desocupación solicita; b) que se acredite la ausencia de relación contractual alguna entre el demandante y el emplazado; y, c) que para ser considerado precario debe darse la ausencia absoluta de cualquier circunstancia que justifique el uso y disfrute del bien por la parte emplazada. Constituyéndose en el criterio que comparte este Colegiado. -*

**3.2.** Asimismo, se tiene presente lo expuesto en el IV PLENO CASATORIO CIVIL, contenido en la CASACIÓN N° 2195-2011-UCAYALI, de fecha 13 de agosto de 2012, mediante el cual se estableció diversas reglas vinculantes y de las cuales consideramos oportuno citar las siguientes:

*“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; 3) 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; 4) Establecer, conforme al artículo 586° del Código Procesal Civil, que el sujeto que goza de legitimación para obrar activa no sólo puede ser el propietario, sino también, el administrador y todo aquel que se considere tener derecho a la restitución de un predio. Por otra parte, en lo que atañe a la legitimación para obrar pasiva se debe comprender dentro de esa situación a todo aquel*

*que ocupa el bien sin acreditar su derecho a permanecer en el disfrute de la posesión, porque nunca lo tuvo o el que tenía feneció". -*

- 3.3.** Entonces, en atención a estas premisas normativas y jurisprudenciales, se procede a analizar los fundamentos de apelación en concordancia del cumplimiento de los tres presupuestos señalados precedentemente para que así se configure la pretensión de desalojo por ocupante precario:

De modo que, sobre el primer requisito: *Que el actor acredite plenamente ser titular de dominio del bien inmueble cuya desocupación solicita*; se tiene que, conforme a la demanda de folio 01 a 06, subsanado mediante escrito de folio 33 a 35 del cuaderno virtual, la demandante pretende: El desalojo por ocupante precario respecto del bien inmueble (local comercial), inscrito en la partida electrónica N° 02010425 del Registro de Predios de la SUNARP, ubicado en el Jirón Nemesio Raez N° 1485 del distrito de El Tambo, provincia de Huancayo y departamento de Junín. -

De tal forma que, de la revisión de la citada Partida electrónica (Fs. 37 y ss.), se aprecia que el bien inmueble sublitis se denominaba como “Tío – Pata” y que ostenta una extensión superficial de 180 m<sup>2</sup>, perteneciente a sus propietarios originarios José Leónidas Rivera Peinado y esposa Eduviges Suárez Huamán y/o Eduviges Suarez Vda. de Rivera; y que, al fallecimientos de ambas personas se declaró como única y universal heredera a la demandante Antonia Delfina Rivera de Blas, conforme a la sucesión inscrita en la Partida N° 11282132 (respecto del causante José Leónidas Rivera Peinado), obrante a folio 41 y la Partida N° 11282030 (respecto de la Sra. Eduviges Suarez Vda. de Rivera), obrante a folio 42; motivo por el cual, adquirió la totalidad de las acciones y derecho (100%) que le correspondía a sus citados causantes, sobre el predio sublitis inscrito en la Partida Electrónica N° 02010425 ya referenciada. Asimismo, corresponde precisar que en virtud del escrito de absolución de demanda (Fs. 50 y ss.), así como del Acta de audiencia única virtual (Fs. 91 y ss.), se aprecia que se fijó con intervención de ambas partes procesales que, el bien sublitis se encuentra ocupado por el demandado solo respecto a 30 metros cuadrados

(posesión parcial), corroborando que se ubica en el Jr. Nemesio N° 1485, del distrito de El Tambo [véase la primera pregunta contestada por el recurrente]; de modo que, conforme a lo señalado por las partes procesales, se tendría que respecto a estos 30 m<sup>2</sup>, ocupados por el demandado, el predio sublitis en su mayor extensión resultaría de titularidad de la demandante, sustentado en su derecho sucesorio inscrito en los Registros Públicos, teniéndose por cumplido este primer presupuesto. -

Máxime que, corresponde precisar que resulta errado el argumento del recurrente referido a que en autos obra dos partidas electrónicas respecto de un mismo predio, puesto que, en un primer momento la actora consignó la Partida Electrónica N° 02010424 (Fs. 10 a 12), véase su escrito de demanda de folio 01 y siguientes; sin embargo, posteriormente precisó que se trata de la Partida electrónica N° 02010425, conforme a lo señalado en su escrito de folio 33 y siguientes, más aun que las indicadas partidas versan sobre predios de diferente extensión superficial y linderos; y, en el caso de autos, las partes ya han coincidido respecto a la ubicación y extensión superficial del predio materia de desalojo. -

- 3.4.** Por otro lado, en lo que respecta al segundo presupuesto: *Que se acredite la ausencia de relación contractual alguna entre el demandante y el emplazado*; se constata que ninguna de las partes procesales ha manifestado mantener algún tipo de relación contractual entre ellas, lo cual se corrobora de los medios probatorios aportados al proceso y de las alegaciones realizadas en el desarrollo de esta causa, pues, véase que la demandante alega y respalda su titularidad en base a su derecho sucesorio declarado e inscrito en la Partida N° 11282132 (respecto de José Leónidas Rivera Peinado), obrante a folio 41 y la Partida N° 11282030 (respecto de Eduviges Suarez Vda. de Rivera), obrante a folio 42; mientras que, el demandado refiere que ostenta también un derecho hereditario, que le faculta concurrir en la masa hereditaria conjuntamente con la actora y así posesionar de manera legítima el predio materia de controversia, esto sustentado en lo resuelto por esta Sala Superior en la Sentencia de Vista N° 143-2012, contenida en

la Resolución 17, de fecha 14 de marzo del 2022 (Fs. 54 y ss.). De tal forma que, se tiene por acreditado este segundo requisito, ello en vista de que no se evidencia relación contractual alguna entre las partes procesales. -

- 3.5.** Ahora bien, superado estos dos requisitos, se tiene que el punto neurálgico de análisis corresponde al tercer presupuesto: *Que para ser considerado precario debe darse la ausencia absoluta de cualquier circunstancia que justifique el uso y disfrute del bien por la parte emplazada*; máxime que, todos los argumentos de apelación están dirigidos a cuestionar principalmente a este presupuesto. -

Tal es así que, conforme a lo señalado por el recurrente, se aprecia que pretende justificar su posesión parcial del bien, en lo resuelto por esta Sala Superior en la Sentencia de Vista N° 143-2022, contenida en la Resolución diecisiete, de fecha 14 de marzo del 2022 (Fs. 54 y ss.), cuya parte resolutive indica:

“1. REVOCARON la Sentencia N° 095-2021, contenida en la resolución número once, de fecha seis de setiembre del año dos mil veintiuno, que corre de fojas ciento sesenta y cinco a ciento setenta, que resuelve: 1. Declarar IMPROCEDENTE la demanda de declaración de herederos interpuesta por Francisco Dionisio Carhuancho Suárez, contra Antonia Delfina Rivera de Blas. Entre otras disposiciones complementarias. 2. REFORMÁNDOLA DECLARARON FUNDADA la demanda de declaración de herederos interpuesta por Francisco Dionisio Carhuancho Suárez, contra Antonia Delfina Rivera de Blas; en consecuencia: **DECLARARON heredero universal a don Francisco Dionisio Carhuancho Suárez, de su causante Eduviges Suarez viuda de Rivera** fallecida ab intestado el veinte de noviembre del dos mil dieciocho en el Distrito del El Tambo, Provincia de Huancayo, Departamento de Junín. 3. **ORDENARON incluir a Francisco Dionisio Carhuancho Suárez en la sucesión intestada de la causante Eduviges Suarez viuda de Rivera, inscrita en la Partida Registral de sucesión intestada N° 11282030, conjuntamente con la demandada Antonia Delfina Rivera de Blas.** 4. **DISPUSIERON que Francisco Dionisio Carhuancho Suárez concurra en la posesión de la masa hereditaria de la causante Eduviges Suarez viuda de Rivera conjuntamente con la heredera ya declarada Antonia Delfina Rivera de Blas**”. [Énfasis y subrayado nuestro]. -

Por consiguiente, atendiendo a lo resuelto en la citada sentencia de vista, que si bien no ostenta la condición de firme, pues, es objeto del recurso extraordinario de casación que se encuentra en trámite; no obstante, lo cierto es que dicha situación no resulta suficiente para que la Juzgadora inobserve que el pronunciamiento emitido por esta Sala Civil sí se constituye en una circunstancia justificante para que el recurrente pueda concurrir en la posesión parcial del bien materia de litis (véase el cuarto punto resolutivo), esto es, respecto a los 30 metros cuadrados que viene posesionado del predio ubicado en el Jr. Nemesio N° 1485, del distrito de El Tambo y provincia de Huancayo, dado que, se constituye en un derecho expectatio derivado de su vocación hereditaria. -

A mayor abundamiento, debe contemplarse que conforme a la Partida Registral del citado predio N° 02010425 (Fs. 37), se tiene que el inmueble pertenecía originariamente al Sr. José Leónidas Rivera Peinado y esposa Eduviges Suárez Huamán y/o Eduviges Suarez Vda. de Rivera; y, frente al fallecimiento de ambos causantes, la demandante se hizo declarar como única y universal heredera del 100% de las acciones y derechos de este predio; no obstante, lo cierto, es que en su oportunidad en el proceso signado con el Expediente N° 00361-2020, se determinó que el recurrente también ostenta la condición de heredero de quien en vida fue Eduviges Suarez vda. de Rivera, lo que implica que tiene la vocación y derecho hereditario para concurrir conjuntamente con la actora respecto a los derechos sucesorios del predio sublitis. Tanto más que, atendiendo a esta circunstancia, se entendería que todos los bienes que conforman la masa hereditaria corresponden a todos los herederos en una suerte de copropiedad; de acuerdo a lo prescrito en el artículo 969° del Código Civil, que fija: *“Hay copropiedad cuando un bien pertenece por cuotas ideales a dos o más personas”*. -

Entonces, queda claro que el referido demandado también tiene derechos en la masa hereditaria de quien en vida fue su madre Eduviges Suarez vda. de Rivera, esto por el simple hecho de tener un derecho expectatio derivado de su vocación hereditaria.

Criterio concordante a lo señalado en la CASACIÓN 1267-2006 – La Libertad, que precisa: *“En materia de sucesiones, la tramitación judicial o notarial de sucesión intestada y la consecuente declaración de herederos, no importa un acto constitutivo de derechos, sino se trata de la mera declaración de un derecho pre existente; la condición de heredero no se adquiere con el acta notarial o la sentencia judicial de sucesión intestada, tal condición se adquiere ipso iure, en el momento mismo en que se produce el fallecimiento del causante”*. Así como en la CASACIÓN 244-2017-Lima, que señala: *“El artículo 911 del Código Civil señala que la posesión precaria es aquella que se ejerce sin título alguno o cuando el que se tenía ha fenecido; por ende, para que prospere la acción es necesaria la existencia indispensable de tres presupuestos: a) Que el actor acredite plenamente ser titular de dominio del bien inmueble cuya desocupación solicita; b) Que se acredite la ausencia de relación contractual alguna entre el demandante y el emplazado; y, c) Que para ser considerado precario debe darse la ausencia absoluta de cualquier circunstancia que justifique el uso y disfrute del bien por la parte emplazada. En el presente caso, el heredero legal de quien ostentaba el derecho real de propiedad sobre un bien inmueble no puede ser considerado como ocupante precario de aquel, su sola vocación hereditaria constituye el título que justifica dicha posesión”*. (El resaltado es nuestro). -

- 3.6.** De manera que, debe tenerse en consideración que el presente proceso versa en la materia de desalojo por ocupante precario, de ahí que, el análisis debe estar principalmente direccionado a verificar si se acredita o no el cumplimiento copulativo de los presupuestos requeridos para declarar la fundabilidad de la pretensión; en ese contexto, de acuerdo a los fundamentos expuestos precedentemente, se concluye que no se ha cumplido con el tercer requisito, esto es, que el demandado para ser considerado como precario debe darse la ausencia absoluta de cualquier circunstancia que justifique el uso y disfrute del bien; empero, en virtud del análisis realizado, se ha concluido que sí contarían con una circunstancia que justifica su posesión del bien sub litis, derivado de su vocación hereditaria y derecho sucesorio expectatio que se encuentra pendiente de ostentar una declaración judicial firme; empero, ello no enerva la vocación hereditaria que posee el emplazado respecto de los bienes y





derechos de su causante que, frente al deceso de la titular se entiende que automáticamente sus obligaciones y derechos se transmiten a sus herederos. -

Por lo tanto, se tiene a bien estimar los argumentos expuestos en apelación y se opta por revocar la resolución recurrida. -

### **DECISIÓN**

Por nuestros fundamentos:

- 1. REVOCARON** la **sentencia** contenida en la resolución número cuatro, de fecha 17 de mayo de 2022, obrante de folio 96 a 104 del cuaderno virtual, en el extremo que resuelve: “**1. Declarando FUNDADA la demanda de desalojo por ocupante precario, interpuesta por Antonia Delfina Rivera de Blas, contra Francisco Dionisio Carhuanchó Suárez. 2. En consecuencia, ORDENO que el demandado Francisco Dionisio Carhuanchó Suárez, CUMPLA con desocupar y entregar el inmueble consistente en un (local comercial de 30 m<sup>2</sup>) ubicado en el Jr. Nemesio Ráez N° 1485 - El Tambo - Huancayo, inscrito en la Partida electrónica N° 02010425 del Registro de Predio de la SUNARP, a la demandante Antonia Delfina Rivera De Blas, en el plazo de seis días, bajo apercibimiento de lanzamiento en caso de incumplimiento**”. -
- 2. REFORMÁNDOLA** declararon **infundada** la demanda de desalojo por ocupante precario, interpuesta por doña Antonia Delfina Rivera de Blas, en contra de Don Francisco Dionisio Carhuanchó Suárez. -
- 3. NOTIFÍQUESE** y los devolvieron. -

S.s.

OLIVERA GUERRA.

ORIHUELA ABREGÚ.

**ARMAS INGA.**