



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

EXPEDIENTE : 00517-2022-0-0905-JR-CI-02
MATERIA : DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA
JUZGADO : SEGUNDO JUZGADO CIVIL MBJ CARABAYLLO
DEMANDANTE : ERNESTINA ORE HUAMAN
DEMANDADO : ERNESTO CRISTOBAL MEZA NOA

“... si bien la parte demandante aparece como propietaria registral del bien materia de Litis; el demandado, en virtud del contrato denominado “Documento de compromiso de venta”, por el cual la propietaria (demandante) enajenó el inmueble materia de Litis a favor del emplazado, esta parte tiene título válido para poseer dicho inmueble, siendo ello así, no se configura la condición de poseedor precario en el demandado.”

RESOLUCIÓN NÚMERO DIEZ

Independencia, 19 de enero de 2023.-

AUTOS Y VISTOS: En audiencia pública virtual en la plataforma hangouts meet con informe oral, interviniendo como ponente la Jueza Superior **BAJONERO MANRIQUE**, en aplicación del 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° 4 de fecha 27 de setiembre de 2022 (fs. 63-66) que declara **INFUNDADA** la demanda de desalojo por ocupación precaria interpuesta por ORE HUAMAN, ERNESTINA contra MEZA NOA, ERNESTO CRISTOBAL, con costas y costos del proceso a favor del demandado conforme al numeral 412 del Código Procesal Civil; con lo demás que contiene.

SEGUNDO: Delimitación de la pretensión impugnatoria

2. Apela la demandante Ernestina Ore Huamán, solicitando su revocatoria, bajo los siguientes argumentos:

2.1. El juzgador ha vulnerado su derecho de propiedad al no valorar adecuadamente los medios probatorios admitidos en el presente proceso; ya que ha valorado un documento que se encuentra en fotocopia simple como es el “Documento de Compromiso de Venta” de fecha 25 de febrero de 2012, por el cual denunció al demandado por el delito contra el patrimonio – estafa y contra la fe pública – falsificación de documentos y falsedad ideológica, seguido ante la Fiscalía Provincial Penal Corporativa de Carabayllo; por lo que dicho documento es no fehaciente y de dudosa procedencia, no siendo suficiente para que el demandado acredite la posesión del bien materia de Litis, además que ese documento no formaliza ningún acto de transferencia de propiedad.

2.2. No se puede afirmar que el demandado actúe de buena fe pues recién con fecha 14 de noviembre del 2013 éste le cursó una carta notarial señalando que la actora no quiso recibir el pago del saldo del precio de venta correspondiente a los meses de agosto, setiembre y octubre del 2013, siendo dicha defensa tardía y extemporánea.

TERCERO: Antecedentes

3.1. ERNESTINA ORE HUAMÁN interpone demanda de desalojo por ocupante precario contra ERNESTO CRISTOBAL MEZA NOA, a fin de que se le restituya mediante sentencia el inmueble de su propiedad inscrito en la Partida N° P01359568 que ocupa el demandado de forma precaria. Agrega que el demandado viene poseyendo el bien sin su autorización y sin tener contrato alguno, posesión que mantiene a pesar de que se le ha requerido tanto de forma verbal como escrita que desocupe el inmueble, afirmando que tiene derecho a dicha posesión. Refiere que se han cursado múltiples cartas notariales e incluso ha sido agredida psicológicamente por el demandado. Asimismo, se emitió resolución de fecha 8 de agosto de 2016 en el proceso sobre ofrecimiento de pago y consignación iniciado por el demandado, el cual resuelve: Confirmar la resolución N° 5 dictada en audiencia de actuación y declaración judicial de fecha 10 de noviembre de 2015, que declara “infundada la solicitud de ofrecimiento de prueba y consignación.”

3.2. Mediante resolución N° 1 (fs. 17) de fecha 20 de mayo de 2022 se admitió la demanda, por resolución N° 2 (fs. 52-53) se tuvo por contestada la demanda, de declaró saneado el proceso, se fijaron los puntos controvertidos, se admiten los medios probatorios y se dispuso el juzgamiento anticipado; posteriormente, mediante resolución N° 4 de fecha 27 de setiembre de 2022 (fs. 63-66) se emitió sentencia declarando infundada la demanda; la cual es materia de apelación.

CUARTO: Cuestión jurídica en debate

Determinar si al expedirse la resolución N° 4 de fecha 22 de setiembre de 2022, que contiene la Sentencia, se ha procedido 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 fenecido¹. 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.

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

¹ Código Civil.- Artículo 911.-

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

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.

5.3. En otras palabras, 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”³.

5.4. Tal posición ha sido reafirmada 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).

5.5. 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”⁴. 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”⁵. 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.

5.6. 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 a la accionante siempre que el referido título sea manifiestamente nulo, bajo la forma que autoriza el artículo 220 del Código Civil⁶. Empero si se observa que el título opuesto por el demandado no reviste una nulidad manifiesta o latente, 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 parte demandada -en esos casos- no sería ocupante precaria.

² Casación No. 2195-2011-UCAYALI. Doctrina jurisprudencial No. 1. Publicado el 14.08.2013.

³ CASACION N° 799-2000, del 18.10.2000, tomado de <http://www.ettorresvasquez.com.pe>, el 23.MAY.13.-

⁴ 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.

⁵ Casación No. 2195-2011-UCAYALI. F.J. 51. Publicado el 14.08.2013.

⁶ Código Civil.- Artículo 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”.

5.7. 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, dependiendo de cuál de los títulos presentados por las partes es el que adolece de nulidad manifiesta”*⁷.

5.8. En el presente caso, la demandante refiere ser titular del inmueble ubicado en el Asentamiento Humano La Flor Segunda Etapa Mz. H Sub lote 11B Sector I, Distrito de Carabayllo, Provincia y Departamento de Lima, inscrito en la Partida Registral N° P01359568 (fs. 1-2), por lo que es innegable su titularidad como propietaria de dicho bien. Por ello, queda analizar si la demandada carece o no título para poseer dichos inmuebles.

5.9. En ese contexto, el demandado Ernesto Cristóbal Meza Noa refiere que el 25 de marzo de 2012 suscribió con la demandante un contrato denominado “Documento de compromiso de venta”, mediante el cual la demandante dada en compromiso de venta la mitad del terreno de su propiedad ubicado en Mz. H Lote 11 Asentamiento Humano La Flor 2° Etapa – Carabayllo, con un área de 220.29m², siendo el área a vender de 110.14m² por un precio de S/. 10,000.00 nuevos soles, que deberá pagarse cada día 30 del mes la suma de 500 soles, dando como inicial a la firma del contrato la suma de S/. 500 soles, empezando a pagar las demás cuotas desde el 30 de abril de 2012 hasta el 30 de octubre de 2013, fecha calculada del cumplimiento total de la deuda, que una vez cancelada la deuda las partes elaborarán el documento de compra venta. No obstante, el demandado refiere que la demandante, cuando solo faltaban pagar 3 cuotas (S/. 1,500.00 soles), se rehusó a recibir dichos pagos, por lo que tuvo que iniciar contra aquella un proceso sobre ofrecimiento de pago y consignación seguido en el expediente N° 781-2017-CI, en el que realizó el depósito por la suma restante.

5.10. Lo expuesto se corrobora con el medio probatorio denominado “Documento de compromiso de venta” antes descrito (fs. 22) en cuyo reverso se observa la firma de la propietaria (demandante) por cada pago mensual efectuado, desde el mes de marzo del 2012 hasta julio del 2013, según lo pactado en el aludido contrato, encontrándose pendiente de suscripción los atinentes a los meses de agosto, setiembre y octubre del 2013.

5.11. Dicho documento, que en estricto corresponde a un contrato de compraventa, en razón que contiene los elementos esenciales de dicho contrato

⁷ 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).

(partes, objeto y precio) y en el que la demandante “enajena” el bien sub litis, no ha sido cuestionado o tachado de modo alguno, tampoco se ha acreditado que haya sido invalidado judicialmente, por lo que mantiene su valor probatorio y acredita lo alegado por el demandado. En tal sentido, se concluye que el demandado cuenta con título vigente que lo legitima a ejercer la posesión del bien materia de Litis; siendo por lo demás que la denuncia interpuesta contra el demandado según la Carpeta Fiscal N° 606050603- 2015-344-0 por el presunto delito de falsificación de documento, se ha dispuesto su archivo definitivo (fs. 39-43), con lo cual, se debe desestimar el primer agravio del recurso.

5.12. La demandante denuncia como segundo agravio que no se puede afirmar que el demandado actúe de buena fe pues recién con fecha 14 de noviembre del 2013 éste le cursó una carta notarial señalando que la actora no quiso recibir el pago del saldo del precio de venta correspondiente a los meses de agosto, setiembre y octubre del 2013, siendo dicha defensa tardía y extemporánea. Sobre el particular, se tiene que ello no enerva las consideraciones antes expuestas, dado que la actora no ha realizado acto alguno tendiente a la resolución del contrato por la mora en que habría incurrido el demandado, tampoco ha acreditado que el contrato celebrado haya sido invalidado, resultando irrelevante para el caso de autos la “ausencia de buena fe” del demandado en el pago de la totalidad de las cuotas mensuales pactadas en el aludido contrato de compraventa, circunstancia que, en todo caso, tiene expedito su derecho la actora para hacerlo valor de acuerdo a ley.

5.13. En ese sentido, se verifica que si bien la parte demandante aparece como propietaria registral del bien materia de Litis; el demandado, en virtud del contrato denominado “Documento de compromiso de venta”, por el cual la propietaria (demandante) enajenó el inmueble materia de Litis a favor del emplazado, esta parte tiene título válido para poseer dicho inmueble, siendo ello así, no se configura la condición de poseedor precario en el demandado.

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

DECISIÓN⁸: por tales fundamentos;

CONFIRMARON la Sentencia contenida en la resolución N° 4 de fecha 27 de setiembre de 2022 (fs. 63-66) que declara **INFUNDADA** la demanda de desalojo por ocupación precaria interpuesta por ORE HUAMAN, ERNESTINA contra MEZA NOA, ERNESTO CRISTOBAL, con costas y costos del proceso a favor del demandado conforme al numeral 412 del Código Procesal Civil; con lo demás que contiene. Notifíquese y devuélvase.-

S.S.

LÓPEZ VÁSQUEZ

CATACORA VILLASANTE

BAJONERO MANRIQUE

⁸ **Artículo 144 de la Ley Orgánica del Poder Judicial.** –

“En las Salas Superiores dos votos conformes hacen resolución. (...)

Los votos, incluso los singulares y discordantes, se emiten por escrito, con firma de su autor. Todos se archivan juntos con una copia de la resolución”.



EL SEÑOR SECRETARIO DE LA PRIMERA SALA CIVIL PERMANENTE DE LA CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE LIMA NORTE, CERTIFICA QUE EL VOTO SINGULAR DE LA SEÑORITA JUEZA SUPERIOR CATAORA VILLASANTE, ES COMO SIGUE:

FUNDAMENTO

VISTOS; la causa en audiencia pública virtual; y,

CONSIDERANDO:

I ESTADO DEL PROCESO

PRIMERO: Fluye de autos que viene en apelación la sentencia emitida mediante Resolución Número 04 de fecha 27 de septiembre de 2022, mediante la cual se decide declarar **INFUNDADA** la demanda de desalojo por ocupación precaria interpuesta por ORE HUAMAN, ERNESTINA contra MEZA NOA, ERNESTO CRISTOBAL; con lo demás que contiene y es materia de grado.

SEGUNDO: Que, a tenor de lo prescrito en el segundo párrafo del artículo 121° del Código Procesal Civil, mediante los autos se resuelve la admisibilidad o el rechazo de la demanda o de la reconvencción, el saneamiento, interrupción, conclusión y las formas de conclusión especial del proceso; el concesorio o denegatorio de los medios impugnatorios, la admisión, improcedencia o modificación de medidas cautelares y las demás decisiones que requieran de motivación para su pronunciamiento. Mediante la sentencia el Juez pone fin a la instancia o al proceso en definitiva; por lo que la presente resolución no es un auto sino una sentencia.

II EXPRESION DE AGRAVIOS

TERCERO: En ese orden de ideas, mediante escrito de apelación presentado por doña Ernestina Oré Huamán; interpone recurso de apelación alegando esencialmente:

2.1. El Juzgador vulneró nuestro derecho fundamental de propiedad al no valorar adecuadamente los medios probatorios admitidos en la presente causa.

2.2. El juzgador no ha valorado correctamente la prueba aportada por la parte demandada para crear una correcta convicción y motivación de su decisión final (sentencia), por el contrario ha valorado un documento simple, afectando mi derecho a la propiedad y la correcta valoración de la prueba, con el sustento de que el contrato del **25 de Febrero de 2012**, no ha sido cuestionado por esta defensa, haciendo caso omiso a lo señalado en el artículo 235° y 236° del Código Procesal Civil, por cuanto el documento que refiere vuestro despacho “Documento de Compromiso de venta”, se encuentra en fotocopia simple, la cual no causa ninguna certeza ni mucho menos convicción de su supuesta propiedad, más aún cuando debe ser conocido que al momento de tomar conocimiento del documento de fecha

25 de Febrero de 2012 que contiene el supuesto acto de “Compromiso de Venta” el ahora demandado fue denunciado vía un proceso penal por el delito contra el Patrimonio – Estafa y contra la fe pública – Falsificación de documentos y falsedad ideológica, ventilado en la Fiscalía Provincial Penal Corporativa de Carabayllo.

2.3. De lo expuesto fluye que no hay certeza de que el título de propiedad que alega la actora sobre el predio materia de litis pueda ser verosímil, por cuanto no obstante haberse inscrito en los registros públicos con anterioridad había vendido ese predio al demandado por contrato del 25 de marzo de 2012, cuya dilucidación no es materia de autos.

2.4. Según lo antes expuesto, la parte demandada cumple con acreditar su aparente posesión del predio con documento no fehaciente y de dudosa procedencia, como lo es el documento de fecha 25 de Marzo de 2012, por el cual se pretende acreditar la posesión del inmueble, incluso con un documento que no formaliza ningún acto de transferencia de propiedad, más aún cuando el propio juzgado mediante resolución N°02 de fecha 14 de Junio de 2022, solicitó a la Segunda Fiscalía Provincial Penal Corporativa de Carabayllo (CASO 606050603-2015-344-0) remitir copia certificada de dicho documento celebrado supuestamente por el demandado y la demandante, lo cual refleja a todas luces la afectación a su derecho constitucional y al debido proceso.

IV EVALUACIÓN DE LA SUSCRITA:

CUARTO: La Corte Suprema de Justicia de la República ha dejado sentado que cuando se trata de un proceso de desalojo, 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”.

QUINTO: Esta posición ha sido reafirmada por la Corte Suprema de Justicia de la República en el IV Pleno Casatorio Civil, al establecer 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. N.º 2195-2011-UCAYALI); entendiéndose que la disposición contenida en el artículo 911 del Código Civil debe ser entendido bajo una “amplitud de criterio”.

SEXTO: En ese sentido, del instrumento denominado “Documento de Compromiso de Venta” de fecha 25 de marzo de 2012 que las partes han firmado, se tiene que la demandante da en venta la mitad del terreno de su propiedad ubicado en la Mz H, lote 11 AA.HH. La Flor 2da etapa – Carabayllo; venta acreditada con el documento presentado por la parte demandada y que no ha sido cuestionada al interior del presente proceso por la accionante, máxime si se tiene en cuenta que en el reverso de ese instrumento de folio 22-vuelta se aprecia 17 firmas de la parte vendedora correspondiente a los meses de marzo a diciembre de 2012 y enero a julio de 2013.

SÉPTIMO: Al existir un documento que permite concluir que en el presente caso, no estaríamos ante la ausencia absoluta de derecho o título que justifique la



posesión; se tiene que por imperio de lo prescrito en el artículo 200 del Código Procesal Civil se hace imperativo confirmar la venida en grado.

En consecuencia estando a los fundamentos glosados y artículos invocados **MI VOTO** es porque se confirme la sentencia emitida mediante Resolución Número 04 de fecha 27 de septiembre de 2022, mediante la cual se decide declarar **INFUNDADA** la demanda de desalojo por ocupación precaria interpuesta por ORE HUAMAN, ERNESTINA contra MEZA NOA, ERNESTO CRISTOBAL; con lo demás que contiene y es materia de grado.

SS.

CATACORA VILLASANTE