



PODER JUDICIAL
DEL PERÚ

CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE JUNÍN
Sala Civil Permanente de Huancayo

Jirón Parra del Riego N° 400, El Tambo, central telefónica (064) 481490 anexo
40055

SENTENCIA DE VISTA N° 894 - 2022

EXPEDIENTE : 00734-2022-0-1501-JR-CI-06
JUZGADO ORIG. : CUARTO JUZGADO CIVIL DE HUANCAYO
(ANTES SEXTO JUZGADO CIVIL)
MATERIA : DESALOJO
DEMANDANTE : BRAVO MELGAR NORMA ELIZABETH
DEMANDADO : CERRON CANTO JOSE WILFREDO
PONENTE : OLIVERA GUERRA

Resolución catorce:

Huancayo, siete de noviembre
del dos mil veintidós.

VISTOS: Viene en grado de apelación SIN EFECTO SUSPENSIVO Y CON LA CALIDAD DE DIFERIDA el **auto** contenido en la resolución número **tres**, expedida en Audiencia Única llevada a cabo el veinte de junio del año dos mil veintidós, que obra de fojas setenta y ocho y siguiente de este expediente judicial electrónico, en el extremo que resuelve: 1. Declarar INFUNDADA la excepción de falta de legitimidad para obrar de la demandante, formulada por el demandado José Wilfredo Cerrón Canto, mediante escrito de fecha 23 de mayo del 2022.

Apelación interpuesta por el demandado José Wilfredo Cerrón Canto, mediante escrito que obra de fojas ochenta y cinco a ochenta y ocho.

Asimismo, viene en grado de apelación la **Sentencia** contenida en la resolución número siete, de fecha veintitrés de junio del año dos mil veintidós, que corre de fojas noventa y cinco a noventa y nueve del expediente judicial electrónico-EJE, que resuelve: 1. FUNDADA la demanda de desalojo por ocupante precario interpuesta por Norma Elizabeth Bravo Melgar contra José Wilfredo Cerrón Canto. 2. SE ORDENA al demandado José Wilfredo Cerrón Canto cumpla con restituir la posesión del bien inmueble ubicado en el Jirón Piura N° 138, del distrito y provincia de



Huancayo, departamento de Junín, a la demandante Norma Elizabeth Bravo Melgar en el plazo de cinco (05) días, bajo apercibimiento de ordenar su lanzamiento. 3. SE CONDENA al demandado José Wilfredo Cerrón Canto al pago de las costas y costos del proceso conforme lo establece el artículo 412 del Código Procesal Civil.

Apelación interpuesta por el demandado José Wilfredo Cerrón Canto, mediante escrito que obra de fojas ciento cuatro a ciento diez del expediente judicial electrónico.

Pretensión y fundamentos de la apelación:

Respecto a la resolución número tres

El demandado José Wilfredo Cerrón Canto, solicita como pretensión impugnatoria, la revocatoria de la sentencia venida en grado, consecuentemente se declare infundada la demanda.

Constituyen sustentos de la apelación: Uno de los requisitos esenciales para interponer la demanda de desalojo no es el contrato de arrendamiento, sino el título de propiedad que acredite el derecho a reivindicar la propiedad, de tal modo resulta insuficiente el título que apareja la demandante, en tanto que se refiere a la compra del inmueble ubicado en el Jr. Piura 136, que no es igual al que se precisa en el Jr. Piura 138, denotándose la existencia de discordancia entre el contrato de arrendamiento y el título que alega la demandante.

Respecto de la sentencia

El demandado José Wilfredo Cerrón Canto, solicita como pretensión impugnatoria, la revocatoria de la sentencia venida en grado, consecuentemente se declare infundada la demanda.

Constituyen sustentos de la apelación: **a)** La demandante no tiene capacidad para obrar, en tanto que no tiene la calidad de copropietaria y menos del inmueble que viene conduciendo, dado que hasta la fecha no está definido donde está ubicado la parte que le corresponde al causante Paulino Bravo García y menos a su hija demandante, lo que se acredita con el proceso de reivindicación en



el expediente N° 0327-2012. **b)** Los propietarios del inmueble sub litis son tres personas, y la demandante vive en el Jr. Piura N° 142, que es otra casa diferente que el Jr. Piura N° 138, todo lo cual va ser definido en el proceso de reivindicación. **c)** Resulta falso que el predio ubicado en el Jr. Piura N° 136 sea igual que el Jr. Piura N° 138, al constituir casas distintas, y el segundo de ellos le corresponde a la señora María Felicitas Cerrón García, que es hermana del causante Paulino Bravo García. **d)** El causante Paulino Bravo García no renovó el contrato de arrendamiento a pesar de que el recurrente continuaba pagando la merced conductiva hasta su fallecimiento que fue en el año 2013.

Tema materia de decisión:

Respecto a la resolución número tres

El tema materia de decisión es verificar si resulta atendible la excepción de falta de legitimidad para obrar del demandante deducida por el demandado José Wilfredo Cerrón Canto.

Respecto a la sentencia

El tema materia de decisión, es verificar si el demandado José Wilfredo Cerrón Canto cuenta con título que justifica la posesión del inmueble sub materia, o si por el contrario constituye ocupante precario.

CONSIDERANDO:

Fundamentos de la decisión:

Respecto a la resolución número tres

Primero: Sobre las excepciones procesales, cabe indicar que son mecanismos de defensa de forma de la parte demandada y tienen por objeto el cuestionamiento de la relación jurídica procesal, cuando ésta se encuentra afectada por ausencia o deficiencia en algún presupuesto procesal (competencia, capacidad procesal, falta de agotamiento de la vía administrativa y requisitos de la demanda) o condición de la acción (legitimidad e interés para

obrar) que haga inviable su continuación o imposible un pronunciamiento sobre el fondo.

En cuanto a la excepción de falta de legitimidad para obrar del demandante, es preciso referir sobre este punto que la doctrina procesal enseña que:

“La legitimación es definida como la relación sustancial que se denuncia que existe entre las partes del proceso y que es el objeto de la decisión reclamada. Bajo esa óptica, se puede tener la legitimación en la causa, pero no el derecho sustancial pretendido. Devis Echandía, ilustra la definición en el siguiente ejemplo: “quien reclama una herencia o un inmueble para sí, tiene legitimación en la causa por el solo hecho de pretender ser heredero o dueño; pero puede que no sea realmente heredero o dueño y por ello la sentencia será de fondo, pero adversa a su demanda.”¹

En base al concepto citado, este Colegiado considera que la legitimidad para obrar no sólo es la identidad o relación que debe existir entre las personas que participan en la relación material con los que intervienen en la relación procesal, sino que también y básicamente es la posición habilitante del justiciable para formular una pretensión o para contradecirla. Es decir, la legitimidad para obrar no puede consistir en la existencia del derecho reclamado, sino simplemente en la afirmación de la titularidad del derecho, siendo un tema de fondo que se debatirá en el proceso y se resolverá en la sentencia, si el derecho invocado le asiste o no².

Segundo: Teniendo ello en consideración, alega el impugnante que uno de los requisitos esenciales para interponer la demanda de desalojo no es el contrato de arrendamiento, sino el título de propiedad que acredite el derecho a reivindicar la propiedad, de tal modo resulta insuficiente el título que apareja la demandante, en tanto que se refiere a la compra del inmueble ubicado en el Jr. Piura 136, que no es igual al que se precisa en el Jr. Piura 138,

¹ Ledesma Narváez, Marianella. Comentarios al Código Procesal Civil. Tomo II. Gaceta Jurídica. Primera Edición. Julio 2008. pp. 458-459.

² “Por mucho interés de amistad o de otro género que una persona tenga en que el vendedor de una casa cobre el precio, sino no afirma su titularidad del derecho carecerá de legitimación para interponer la pretensión contra el comprador (...) el único que puede formular la pretensión con legitimación es quien afirme su titularidad activa de la relación jurídico material. Si una persona que no realiza esa afirmación interpone la pretensión en beneficio de quien ella afirma que es titular, el juez tendrá que declarar que se actúa sin legitimación activa...” Juan Montero Aroca, El Nuevo Proceso Civil, Editorial Tirant Lo Blanch. Pág. 81 – 82.



denotándose la existencia de discordancia entre el contrato de arrendamiento y el título que alega la demandante.

Sobre el particular, es importante señalar que la resolución que viene en apelación trata sobre una excepción procesal de falta de legitimidad para obrar del demandante que ha sido desestimada, lo que significa que el análisis que deba realizarse en esta instancia debe versar sobre la base de la construcción o no de una relación jurídica procesalmente válida, en vista de que la legitimidad para obrar es un presupuesto material o condición de la acción que permite dicha configuración del proceso.

En tal línea, se advierte que en el presente caso la demandante incoa la presente acción sobre desalojo, al alegarse propietaria del inmueble sub materia por haberlo adquirido por sucesión de su padre Paulino Bravo García, ello en virtud a una escritura pública de compraventa de fecha once de febrero del año mil novecientos cuarenta y cuatro, por el cual doña Bernarda Arroyo viuda de García transfirió el derecho de propiedad del bien inmueble ubicado en la Calle Piura N° 136, a favor de Enma Bravo García y Paulino Bravo García, siendo el segundo de ellos padre de la ahora demandante; asimismo, se aprecia que la demanda tiene sustento en el Contrato de arrendamiento de fecha siete de enero del dos mil ocho, mediante el cual Paulino Bravo García dio en arrendamiento una tienda comercial ubicada en el Jirón Piura N° 138 al demandado José Wilfredo Cerrón Canto.

Las documentales previamente referidas, confieren de manera suficiente legitimidad activa a la demandante, en tanto que el demandado estaría posesionando a la actualidad el inmueble sub materia sin título que le confiera el derecho a posesionar, denotando ello que estaría dentro de los supuestos establecidos por el artículo 586 del Código Procesal Civil.

Tercero: Ahora, en lo que concierne a la diferencia de numeración del inmueble existente en la escritura pública antes aludida y el contrato de arrendamiento, consideramos que tal circunstancia no resulta un aspecto suficiente para que mediante una excepción procesal de falta de legitimidad para obrar se dé por concluido el proceso, pues en todo caso, dicha cuestión será dilucidado en el

análisis del tema de fondo que corresponde efectuar en la sentencia.

En consecuencia, es posible determinar que la accionante cuenta con legítimo interés en el presente proceso; tanto más que lo referente a la titularidad del derecho no se discute en el ámbito de una defensa incidental como la presente.

Por consiguiente, corresponde desestimar la excepción de falta de legitimidad para obrar activa formulada, consecuentemente, debe confirmarse la resolución número tres en todos sus extremos, al no encontrar sustento jurídico ni fáctico en el agravio esgrimido por el impugnante.

Respecto a la sentencia

Cuarto: Mediante la presente acción pretende la demandante el desalojo y consecuente restitución de la posesión del bien inmueble ubicado en el Jirón Piura N° 138, del distrito y provincia de Huancayo, departamento de Junín.

Siendo ello así, mediante la sentencia recurrida se declara fundada la demanda, siendo la principal consideración del *a quo* que la demandante ha adquirido los bienes, derechos y obligaciones que le correspondían a su padre Paulino Bravo García por efecto de su muerte, determinando así que el demandado constituye poseedor precario, al no contar con un título vigente que justifique su posesión, en tanto que la demandante cursó una carta notarial a efectos de desocupar el inmueble sub litis.

En tal contexto, alega el impugnante que la demandante no tiene capacidad para obrar, en tanto que no tiene la calidad de copropietaria y menos del inmueble que viene conduciendo, dado que hasta la fecha no está definido donde está ubicado la parte que le corresponde al causante Paulino Bravo García y menos a su hija demandante, lo que se acredita con el proceso de reivindicación en el expediente N° 0327-2012.

Quinto: Sobre el particular, es preciso tener en consideración lo establecido por el artículo 586 del Código Procesal Civil, que establece:

“Artículo 586.- Sujetos activo y pasivo en el desalojo
Pueden demandar: **el propietario, el arrendador, el administrador y todo aquel que, salvo lo dispuesto en el Artículo 598, considere tener derecho a la restitución de un predio.** (...)

La Corte Suprema en el fundamento 59 de la Casación N° 2195-2011- Ucayali, Cuarto Pleno Casatorio Civil, en cuanto a la legitimación activa respecto a la pretensión de desalojo, fundamentó lo siguiente:

“59.- Dentro de esta línea de interpretación corresponde establecer, concordantemente, en cuanto 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 considere tener derecho a la restitución de un predio, con lo cual se colige que el desalojo por ocupación precaria NO exige de modo alguno que deba ser incoado únicamente por quien ostenta la propiedad del bien, dado que además de éste, se encuentran legitimados los otros sujetos mencionados, quienes resultan tener calidad para solicitar la entrega en posesión del inmueble,** con lo cual cobra fuerza lo dicho respecto al artículo 585°, en cuanto a que el término “restitución” se debe entender en un sentido amplio y no restringido. Quedando entendido que la probanza de la legitimidad para obrar activa estará referida al supuesto que alegue la parte actora (propietario, administrador o que idóneamente considere tener derecho a la restitución del bien).” (resaltado agregado)

En virtud a dicha fundamentación, se establece como doctrina jurisprudencial vinculante lo siguiente:

“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.” (resaltado agregado)

Bajo lo expuesto, queda claro que el proceso de desalojo no necesariamente debe ser incoada por quien ostente la titularidad

del derecho de propiedad del inmueble sub materia, sino que puede efectuarlo el arrendador, el administrador y todo aquel que considere tener derecho a la restitución de un predio, ello en lógica secuencia de que el desalojo constituye una acción posesoria en la que no se discute la titularidad del bien (propiedad), sino concretamente si se tiene derecho a obtener la restitución del bien de parte de aquel que no cuenta con un título para posesionarlo; es así que la parte demandante debe acreditar tener derecho a la restitución del bien, aun sin ser propietario del mismo.

Sexto: En consideración de lo previamente expuesto, se advierte de autos lo siguiente:

1. En vida don Paulino Bravo García dio en arrendamiento una tienda comercial ubicada en el Jirón Piura N° 138 al demandado José Wilfredo Cerrón Canto, conforme se desprende de la copia legalizada del contrato de arrendamiento de fecha siete de enero del dos mil ocho (fojas 13-14).
2. Al haber fallecido el arrendador don Paulino Bravo García intestado don con fecha once de diciembre del año dos mil trece, se declara como sus herederos únicos y universales-entre otros- a la demandante Norma Elizabeth Bravo Melgar, en su condición de hija del causante, conforme se desprende de la Partida Electrónica N° 11191981 (fojas 17-19).

Siendo ello así, en consideración de lo dispuesto por el artículo 660 del Código Civil que establece: "*Desde la muerte de una persona, los bienes, derechos y obligaciones que constituyen la herencia se transmiten a sus sucesores*", se verifica en este caso que la demandante, en su calidad de sucesora del arrendador Paulino Bravo García y dada la transmisión de derechos de parte de su padre desde el momento de su muerte, quedaba plenamente facultada de asumir la condición de arrendadora del inmueble sub litis, ostentando de tal modo el derecho a obtener la restitución del bien sub materia; de ahí que, los cuestionamientos efectuados por el impugnante vinculados al derecho de propiedad de la demandante devienen en inatendibles, al estar suficientemente acreditado en este proceso que la demandante Norma Elizabeth

Bravo Melgar detenta el derecho a obtener la restitución del bien sub materia.

Séptimo: También alega el impugnante que estaría pendiente determinar la titularidad del derecho de propiedad del inmueble sub litis en su mayor extensión al estar en trámite el proceso de reivindicación en el que la ahora demandante estaría interviniendo como parte demandada.

Al respecto, se debe indicar que por la naturaleza del proceso correspondía al emplazado acreditar contar con un título que justifique la posesión del inmueble ubicado en el Jr. Piura N° 138 del distrito y provincia de Huancayo, lo que no ha ocurrido en el presente caso, en tanto que se ha limitado a cuestionar la titularidad del derecho de propiedad de la parte demandante, que conforme a lo previamente desarrollado carece de fundamento factico y jurídico, y del mismo modo, el proceso judicial de reivindicación aludido no constituye título que justifique la posesión de la parte demandada.

En tal sentido, dado que en este caso la demandante, en su condición de sucesora del arrendador, remitió una Carta Notarial de fecha treinta de julio del dos mil catorce (fojas 15-16) por el cual se requiere al emplazado la desocupación del inmueble sub litis, se verifica que nos encontramos en el segundo supuesto de posesión precaria establecido en el IV Pleno Casatorio Civil, esto es, por haber fenecido el título de posesión, al haberse puesto de manifiesto la voluntad del arrendador-en este caso de su sucesora-de no continuar con el contrato de arrendamiento del inmueble sub litis mediante la carta notarial de fecha treinta de julio del dos mil catorce, conllevando ello a determinar la condición de ocupante precario del emplazado; tanto más que el impugnante reafirma en este proceso que no se ha renovado el contrato de arrendamiento, y justifica su posesión únicamente en el hecho de que no está debidamente delimitado la titularidad del derecho de propiedad del inmueble sub materia.

Octavo: Ahora bien, en cuanto a la diferencia de numeración del inmueble sub materia, se verifica de la sentencia recurrida que el juez de instancia determina que, "*...el predio signado como Jr. Píura N° 136 y Jr. Piura N° 138, **son el mismo**; y pertenecen al inmueble en mayor extensión adquirido por Enma Bravo García y Paulino Bravo García*

en el año 1944. Cabe indicar que esta inferencia obedece estrictamente al hecho de que Paulino Bravo García, adquirió el bien signado como Jr. Piura 136, y con el devenir de los años este cambió de numeración al Jr. Piura N° 138, conforme dan cuenta los comprobantes de pago del impuesto predial del año 2009 hacia adelante; y, obedece también a lo indicado por el abogado del demandado José Wilfredo Cerrón Canto en la audiencia preliminar, respecto a cómo adquirió la posesión del bien sub litis, y a su propia conducta, pues al celebrar un contrato de arrendamiento sobre el bien sub litis con Paulino Bravo García, reconoció tácitamente que este último tenía la condición de propietario.”

Tal razonamiento no ha sido debidamente desvirtuado por el impugnante, tanto más que acorde a lo expuesto *ut supra*, en este caso resulta amparable el desalojo en consideración del contrato de arrendamiento mediante el cual Paulino Bravo García dio en arrendamiento una tienda comercial ubicada en el Jirón Piura N° 138 al demandado José Wilfredo Cerrón Canto, denotando ello que en este caso no existe mayor discrepancia de que el inmueble cuya desocupación se pretende es el ubicado en el Jr. Piura N° 138; por lo que, el agravio expuesto en este extremo debe desestimarse.

Noveno: Finalmente, es preciso anotar que mediante la sentencia recurrida se ha condenado a la parte vencida al pago de costas y costos del proceso, y si bien el impugnante cuestiona la sentencia en todos sus extremos, se advierte de sus argumentos de impugnación que no cuestiona de manera concreta lo concerniente a dicho extremo resolutivo; por lo que, en consideración del principio de congruencia procesal, lo no cuestionado se debe tener por consentido. En virtud a lo expuesto, corresponde confirmar la sentencia venida en grado también en el extremo que condena al pago de costas y costos a la parte vencida.

Por consiguiente, al verificarse en el presente caso que el título que otorgaba la posesión a favor del demandado (Contrato de arrendamiento) ha fenecido, al haber **puesto de manifiesto la sucesora del arrendador su voluntad de poner fin al contrato, denota ello que el demandado constituye ocupante precario**; consecuentemente, corresponde confirmar la sentencia recurrida.

POR ESTOS FUNDAMENTOS:



1. CONFIRMARON el **auto** contenido en la resolución número **tres**, expedida en Audiencia Única llevada a cabo el veinte de junio del año dos mil veintidós, que obra de fojas setenta y ocho y siguiente de este expediente judicial electrónico, en el extremo que resuelve: 1. Declarar INFUNDADA la excepción de falta de legitimidad para obrar de la demandante, formulada por el demandado José Wilfredo Cerrón Canto, mediante escrito de fecha 23 de mayo del 2022.

2. CONFIRMARON la **Sentencia** contenida en la resolución número siete, de fecha veintitrés de junio del año dos mil veintidós, que corre de fojas noventa y cinco a noventa y nueve del expediente judicial electrónico-EJE, que resuelve: 1. FUNDADA la demanda de desalojo por ocupante precario interpuesta por Norma Elizabeth Bravo Melgar contra José Wilfredo Cerrón Canto. 2. SE ORDENA al demandado José Wilfredo Cerrón Canto cumpla con restituir la posesión del bien inmueble ubicado en el Jirón Piura N° 138, del distrito y provincia de Huancayo, departamento de Junín, a la demandante Norma Elizabeth Bravo Melgar en el plazo de cinco (05) días, bajo apercibimiento de ordenar su lanzamiento. 3. SE CONDENA al demandado José Wilfredo Cerrón Canto al pago de las costas y costos del proceso conforme lo establece el artículo 412 del Código Procesal Civil. Y LOS DEVOLVIERON. Juez Superior ponente Olivera Guerra. **NOTIFÍQUESE.**

Jueces:

Olivera Guerra

Orihuela Abregú

Armas Inga