



CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE LIMA
29° JUZGADO ESPECIALIZADO EN LO CIVIL

EXPEDIENTE : 05808-2019-0-1801-JR-CI-29
DEMANDANTE : MARIA CONCEPCION GALINDO QUISPE
DEMANDADO : VIOLETA CRISTINA GOMEZ HINOSTROZA
MATERIA : INTERDICTO DE RECOBRAR
ESPECIALISTA : EDGARDO SALAZAR GUAMAN

SENTENCIA

RESOLUCIÓN NÚMERO 16

Dada en Lima, a cuatro de noviembre
de dos mil veintiuno.-

VISTOS :

Resulta de autos que por escrito de fojas noventa y cuatro a ciento cuatro, MARIA CONCEPCION GALINDO QUISPE interpone demanda de INTERDICTO DE RECOBRAR contra VIOLETA CRISTINA GOMEZ HINOSTROZA.

PETITORIO

Constituye objeto de su pretensión:

- El Interdicto de Recobrar, para que mediante sentencia se ordene a la demandada que restituya la posesión del inmueble ubicado en Calle Loma Umbrosa N°190 Departamento N°402 del distrito de Santiago de Surco, provincia y departamento de Lima a favor de la demandante.

FUNDAMENTOS DE HECHO

Señala como fundamentos de hecho:

1.- Conforme a la Escritura Pública de compra venta de fecha cinco de junio de mil novecientos noventa y seis adquiere de sus padres el departamento N°402 de la Calle Loma Umbrosa N°190 del distrito de Santiago de Surco, sin embargo, por actos que son materia de discusión en el proceso judicial tramitado con Expediente N°15124-2017 por ante el Vigésimo Tercer Juzgado Civil de Lima sobre Nulidad de Acto Jurídico, el inmueble señalado fue vendido al señor Fredy Roncal Jiménez y Ana María Silva Yepes de Roncal, quienes a su vez le transfieren el inmueble a la demandada, acto que es cuestionado mediante el proceso de Nulidad de Acto Jurídico del Expediente N°20462-2017 por ante el Trigésimo Cuarto Juzgado Civil de Lima, pese a que señala, tenía conocimiento que ejercía la posesión sobre el inmueble en



mérito a la propiedad que ostentaba por Escritura Pública, conforme a la Denuncia Penal que interpusiera la demandada en contra de la actora, conforme a la Carpeta Fiscal N°371-2019 por ante la Quinta Fiscalía Provincial Penal de Lima, denuncia donde indica que adquiere el inmueble con fecha cinco de octubre de 2017 y que al realizar la compra los vendedores le informaron que el inmueble se encontraba ocupado por la demandante.

2.- Así también señala que mediante Carta Notarial del 26 de abril de 2017 el vendedor Fredy Roncal Jiménez pone en conocimiento de la demandante que "habría una confusión" respecto a la transferencia de propiedad, lo que acreditaría la posesión de la demandante, más aun si el propio vendedor Fredy Roncal Jiménez le interpusiera una demanda de desalojo contra la demandante en el expediente N°11411-2017 tramitado ante el Trigésimo Tercer Juzgado Civil de Lima que fue declarado concluido sin pronunciamiento sobre el fondo, demanda en la cual no se habría señalado que la demandante habría irrumpido en el inmueble, habiendo indicado que ejercía la posesión sin mediar título, señalando que por motivos de viaje al exterior se ausento del país nombrando un apoderado para que arriende el inmueble; lo cual efectúo con fecha ocho de abril de 2019 cuando da en arrendamiento el inmueble a Harold Alberto Castillo Veintimilla, sin embargo, este arrendatario sin estar autorizado para ello, entrega la posesión del inmueble sub litis a la demandada por el solo hecho que le habría comunicado ser la propietaria, produciéndose con ello el despojo de la posesión, lo cual es corroborado mediante Carta Notarial de fecha 10 de mayo de 2019 emitida por el arrendatario; señalando que la fecha del despojo se produjo, conforme a la Carpeta Fiscal N° 371-2019, el 27 de abril de 2019, no habiendo llegado a acuerdo conciliatorio alguno

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Señala como fundamentos de derecho lo dispuesto por el artículo 2° inciso 20) y 139° de la Constitución Política del Perú; artículos 896°, 905° y 921° del Código Civil, y artículos 424°, 425°, 597°, "8598"°, 599°, 600°, 603° y 604° del Código Procesal Civil.

CONTESTACIÓN DE LA DEMANDA

Admitida a trámite la demanda por resolución número uno de fecha dieciséis de julio de dos mil diecinueve, conforme a la resolución obrante a fojas ciento cinco, y habiéndose corrido traslado a la parte demandada, la emplazada deduce la excepción de Oscuridad o Ambigüedad en el Modo de Proponer la demanda y Excepción de Conclusión del proceso por Transacción y contesta la demanda conforme a su escrito presentado y que obra en autos de fojas ciento cuarenta y tres a ciento cincuenta y uno argumentando:



1.- Ser la propietaria del departamento N°402 de la Calle Loma Umbrosa N°190 distrito de Santiago de Surco inscrito en la Partida N°44880 016 (Asiento C00003) de los Registros Públicos de Lima, señalando que en el mes de marzo de 2017 la demandante se metió por la fuerza al mencionado departamento, rompiendo las chapas de ingreso al inmueble, señalando que con fecha ocho de abril del 2019 la demandante, haciéndose pasar como propietaria registral del inmueble lo da en arrendamiento al señor Harold Alberto Castillo Veintimilla, el cual señala, no le es oponible ni le produce ningún efecto por ser la demandada propietaria del inmueble, siendo que el arrendamiento celebrado es nulo, por lo que el señor Harold Alberto Castillo Veintimilla era un ocupante precario, señalando que el 27 de abril del 2017 el señor indicado y la demandada celebran una transacción extrajudicial por el cual el indicado le hace entrega del inmueble, precisando que la demandante no ha acreditado que haya habido un despojo en su contra, habiendo adquirido la posesión del bien en base una transacción extrajudicial válida, habiendo existido tradición y entrega en su acceso a la posesión del bien.

2.- La demandante ha indicado que el señor Harold Alberto Castillo Veintimilla era su inquilino y supuestamente no estaba autorizado para entregar el bien inmueble, pretendiendo discutir en éste proceso si el señor Castillo Veintimilla tenía o no facultades para entregar la posesión, por lo que indica que no existe relevancia en este proceso discutir sobre si el señor Veintimilla tenía o no facultades para hacerle la entrega del inmueble de su propiedad, más cuando era su deber legal de hacerlo.

3.- Señala asimismo que su derecho de propiedad es oponible a la demandante, por lo que era obligación legal del señor Castillo Veintimilla entregarle el inmueble de su propiedad; así también precisa que la protección de la posesión inmediata mediante interdicto de recobrar es criterio correcto, ya que pretender que se tutele también la posesión mediata mediante interdictos, implicaría a analizar los títulos y derechos de posesión de los implicados, lo que es impertinente en el proceso de interdicto, por ello la demandante debió probar su posesión inmediata y directa sobre el bien, lo cual no ha demostrado, alegando ser poseedora mediata del bien, en tal sentido la demandante no ha ostentado la posesión inmediata o directa sobre el bien, por ende señala que la demanda es infundada.

TRÁMITE DEL PROCESO

Mediante resolución tres de fecha diecinueve de agosto de dos mil diecinueve, se corrió traslado de las excepciones y se tuvo por contestada la demanda y señalándose fecha para la realización de la Audiencia de Saneamiento Pruebas y Sentencia, la misma que se efectuó conforme al Acta de fecha diecinueve de setiembre de dos mil diecinueve de fojas ciento setenta y uno a ciento setenta y cinco, en donde se declaró



Infundadas la excepciones deducidas por la parte demandada, declarándose saneado el proceso, fijándose los puntos controvertidos, admitiéndose y actuándose los medios probatorios ofrecidos por las partes, habiéndose expedido sentencia mediante resolución once que obra de fojas trescientos cuarenta y dos a trescientos cincuenta, la misma fue declarada nula mediante sentencia de vista que obra de fojas trescientos noventa y nueve a cuatrocientos siete; y recibidos que fueron los autos del superior jerárquico mediante resolución trece, se dispuso poner los autos en despacho para sentenciar; por lo que ha llegado el momento de expedir sentencia.

CONSIDERANDO:

Marco legal

PRIMERO : El artículo 603° del Código Procesal Civil señala:

"Procede cuando el poseedor es despojado de su posesión, siempre que no haya mediado proceso previo.

Sin embargo, si se prueba que el despojo ocurrió en ejercicio del derecho contenido en el artículo 920 del Código Civil, la demanda será declarada improcedente. (...)"

SEGUNDO : El artículo 905° del Código Civil señala:

"Es poseedor inmediato el poseedor temporal en virtud de un título. Corresponde la posesión mediata a quien confirió el título."

Jurisprudencia

TERCERO : El Cuarto Pleno Casatorio Civil de Lima CASACIÓN N°2195-2011, UCAYALI respecto de la Posesión mediata e Inmediata ha señalado en su parte pertinente:

"(...) b. 2.- Clases de posesión:

35. Nuestro ordenamiento civil contiene una clasificación de los tipos de posesión y sus efectos, tal como se puede verificar de lo regulado por los artículos 905° a 911 Código Civil, siendo que la posesión puede ser mediata o inmediata; legítima o ilegítima, esta última se sub clasifica de buena o mala fe, y finalmente la posesión precaria (...).

36. La materialización de la posesión se refleja también en la forma de organizar y entender la concurrencia de posesiones, por ello el Derecho alemán concibe la posesión mediata y la inmediata que se disponen superpuestas en concurrencia vertical sobre la cosa, encontrándose en la base la posesión inmediata, que aporta el elemento corporal sobre el que se edifica la pirámide posesoria. En otros términos, el poseedor superior es poseedor por

intermediación del sujeto que tiene la cosa, si se prefiere, éste comunica a aquél el corpus necesario para elevarlo a la categoría de poseedor.

b.2.1.-Posesión mediata e inmediata:

37. *El artículo 905° del Código Civil regula lo concerniente a la posesión mediata e inmediata, señalando que es poseedor inmediato el poseedor temporal en virtud de un título, mientras que le corresponderá la posesión mediata a quien confirió el título.*

38. *Conforme expresa Hernández Gil, la posesión inmediata es la que se ostenta o tiene a través de otra posesión correspondiente a persona distinta con la que el poseedor mediato mantiene una relación de donde surge la dualidad (o pluralidad) posesoria, por lo que el poseedor mediato “ostenta” o “tiene” y no “ejerce”, porque en la posesión mediata predomina la nota de la atribución o el reconocimiento antes que la del “ejercicio” propiamente dicho. El poseedor mediato no posee por sí solo, requiere el concurso (no para compartir, sino para superponerse) de un mediador posesorio, que es el poseedor inmediato. Hay una yuxtaposición vertical y hasta, en cierto sentido, jerárquica de posesiones. Aunque el poseedor inmediato tiene unos poderes directos sobre la cosa (de ahí que sea inmediato), su posición jurídica dentro de la mediación posesoria, viene determinada por otro u otros poseedores (mediatos).*

39. *Lo que específicamente se configura como posesión inmediata no puede darse por sí sola, fuera de la mediación; cuando falta ésta, la inmediatividad no es un grado de la posesión, sino simplemente la única para que haya un poseedor inmediato se requiere de un mediato poseedor, también el poseedor mediato requiere del inmediato, no siendo concebible una posesión como mediata sin otra inmediata.”*

Doctrina

CUARTO : Lama H. (2012) señala lo siguiente:

“3.5. Posesión Inmediata y Posesión Mediata

Otra distinción, importante que permite abordar cómodamente el tema objeto de este trabajo, es la posesión mediata y la inmediata, recogida del derecho alemán, en el que Ihering ejerció gran influencia.

Se entiende que una persona ejerce posesión inmediata respecto de un bien, cuando lo detenta físicamente para sí, en virtud de un título otorgado por otra persona, éste último ejerce la posesión mediata Se entiende que una persona ejerce posesión inmediata respecto de un bien, cuando lo detenta físicamente para sí. Es preciso anotar en este caso que el poseedor mediato no tiene que



ser necesariamente el propietario, puede no serlo, sin embargo es necesario que ejerza sobre el bien animus possessionis. Es el caso de el propietario que entrega el predio a su arrendatario, y éste a su vez se lo entrega, con anuencia del dueño, a un sub arrendatario; en tal caso, éste último será poseedor inmediato, mientras que el propietario y su arrendatario serán poseedores mediatos.

Se ha sostenido por Vallet de Goytisolo, que la distinción de la llamada posesión mediata y la inmediata solo se justifica en el derecho alemán, más no en el derecho español u otros de similar estructura.

Refiere el mencionado jurista, citado por Díez-Picazo en la obra glosada, que la anotada distinción resulta imprescindible en el derecho alemán, dada la naturaleza horizontalmente unitaria de posesión germánica, pues el propietario que no detenta el bien que le pertenece, no lo poseería. En nuestro derecho, insiste el citado autor, no se requiere de la distinción de la posesión mediata para que el propietario que no detenta el bien, no lo posea o no pueda ejercer sobre el derechos posesorios, por ello es más sencillo distinguir entre el poseedor de dominio de una cosa y el poseedor material de la misma, que en definitiva solo posee efectivamente ciertas facultades de ésta, precisa que ésta es la tradicional distinción que se ha hecho siempre entre nosotros: la possessio iuris y la possessio facti.

Esta discusión ha sido considerada por Albaladejo como inútil, pues en ambos casos existe reconocimiento de los derechos del poseedor en general y del propietario en particular. Es evidente, como lo reconoce Díez Picazo, tanto la posesión mediata como la inmediata producen efectos posesorios, en ésta última el poseedor tiene expedito su derecho a la defensa interdictal; y respecto de la otra, se puede ejercer la protección posesoria, pues, como lo indica Manuel Albaladejo, la posesión mediata siempre es una posesión de derecho, nunca de hecho. (...)" (subrayado agregado).

(La Posesión y Posesión Precaria, 2da Edición, Editora Motivensa, pág.75-76)

Petitorio

QUINTO : Constituye objeto de su pretensión:

- El Interdicto de Recobrar, para que mediante sentencia se ordene a la demandada que restituya la posesión del inmueble ubicado en Calle Loma Umbrosa N°190 Departamento N°402 del distrito de Santiago de Surco, provincia y departamento de Lima a favor de la demandante.

SEXTO : Precisa que mediante Escritura Pública de compra venta de fecha cinco de junio de 1996 adquiere de sus padres el departamento indicado, sin embargo, por



actos que son materia de discusión en el proceso judicial tramitado con Expediente N°15124-2017 por ante el Vigésimo Tercer Juzgado Civil de Lima sobre Nulidad de Acto Jurídico, el inmueble señalado fue vendido al señor Fredy Roncal Jiménez y Ana María Silva Yepes de Roncal, quienes a su vez se lo transfieren a la demandada, acto que es cuestionado mediante el proceso de Nulidad de Acto Jurídico del Expediente N°20462-2017 por ante el Trigésimo Cuarto Juzgado Civil de Lima; y, pese a que la emplazada habría tenido conocimiento que ejercía la posesión sobre el inmueble en mérito a la propiedad que ostentaba por Escritura Pública, y que también al realizar la compra los vendedores le informaron que el inmueble se encontraba ocupado por la demandante; habiendo indicado que ejercía la posesión sin mediar título, señalando que por motivos de viaje al exterior se ausentó del país nombrando un apoderado para que arriende el inmueble; lo cual efectúo con fecha ocho de abril de 2019 cuando da en arrendamiento el inmueble a Harold Alberto Castillo Veintimilla, sin embargo, este arrendatario sin estar autorizado para ello, entrega la posesión del inmueble sub litis a la demandada por el solo hecho que le habría comunicado ser la propietaria, produciéndose con ello el despojo de la posesión, lo cual es corroborado mediante Carta Notarial de fecha 10 de mayo de 2019 emitida por el arrendatario; señalando que la fecha del despojo se produjo el 27 de abril del 2019.

Absolución de la demanda

SÉPTIMO : Por su parte la emplazada argumenta ser la propietaria del departamento N°402 de la Calle Loma Umbrosa N°190 distrito de Santiago de Surco inscrito en la Partida N°44880016 (Asiento C00003) de los Registros Públicos de Lima, señalando que en el mes de marzo de 2017 la demandante se metió por la fuerza al mencionado departamento, rompiendo las chapas de ingreso al inmueble, y que con fecha ocho de abril del 2019 la demandante, haciéndose pasar como propietaria registral del inmueble lo da en arrendamiento al señor Harold Alberto Castillo Veintimilla, el cual señala, no le es oponible ni le produce ningún efecto por ser la demandada propietaria del inmueble, siendo que el arrendamiento celebrado es nulo, por lo que el señor Harold Alberto Castillo Veintimilla era un ocupante precario, señalando que el 27 de abril de 2017 el señor indicado y la demandada celebran una transacción extrajudicial por el cual el indicado le hace entrega del inmueble, precisando que la demandante no ha acreditado que haya habido un despojo en su contra, habiendo adquirido la posesión del bien en base una transacción extrajudicial válida, habiendo existido tradición y entrega en su acceso a la posesión del bien; la demandante ha indicado que el señor Harold Alberto Castillo Veintimilla era su inquilino y supuestamente no estaba autorizado para entregar el bien inmueble, pretendiendo discutir en éste proceso si el señor Castillo Veintimilla tenía o no facultades para entregar la posesión,

por lo que indica que no existe relevancia en este proceso discutir sobre si el señor Veintimilla tenía o no facultades para hacerle la entrega del inmueble de su propiedad, más cuando era su deber legal de hacerlo; señala asimismo que su derecho de propiedad es oponible a la demandante, por lo que era obligación legal del señor Castillo Veintimilla entregarle el inmueble de su propiedad; así también precisa que la protección de la posesión inmediata mediante interdicto de recobrar es criterio correcto, ya que pretender que se tutele también la posesión mediata mediante interdictos, implicaría a analizar los títulos y derechos de posesión de los implicados, lo que es impertinente en el proceso de interdicto, por ello la demandante debió probar su posesión inmediata y directa sobre el bien, lo cual no ha demostrado, alegando ser poseedora mediata del bien, en tal sentido la demandante no ha ostentado la posesión inmediata o directa sobre el bien, por ende señala que la demanda es infundada.

Análisis de la controversia

OCTAVO : Cabe indicar que el proceso de interdicto de recobrar lo que persigue es restituir una situación fáctica o de hecho existente al momento de su despojo, amparando el hecho de la tenencia. Es así, que conforme a lo establecido en el punto controvertido: *"Determinar si la demandante ha sido posesionaria del inmueble ubicado en Calle Loma Umbrosa N°190 departamento 402 distrito de Santiago de Surco y por ende verificar si es procedente que la parte demandada restituya a la demandante la posesión del inmueble"*, en tal sentido, se va a dilucidar la posesión que ejercía la demandante sobre el bien sub litis al momento del presunto despojo, y si procede que el citado bien inmueble le sea restituido vía acción interdictal.

NOVENO : La interposición de los interdictos en general, conforme lo señala la Casación N°49-2014 Cajamarca publicada el 30 de junio de 2016 en su décimo tercer considerando señala que se requiere los siguientes requisitos: **a)** proceden respecto de muebles inscritos y de inmuebles, sean inscritos o no inscritos; **b)** el demandante debe acreditar sólo la posesión fáctica sobre el bien, sin discutir sobre el derecho de posesión, menos aún sobre el derecho de propiedad; **c)** se deben probar los actos de despojo o perturbación; y **d)** se debe precisar la época en que se realizaron dichos actos para efectos de computar el plazo de prescripción contemplado en el artículo 601° del Código Procesal Civil.

Inmueble inscrito

DÉCIMO : De la Copia Literal de las Partida N°44880016 (fs.27) se advierte que el inmueble materia de litis denominado Departamento 402 de Calle Loma Umbrosa N°190 Santiago de Surco, es un bien inmueble inscrito. Y estando a que no se va a verificar en este proceso el derecho de propiedad de la parte demandante, no resulta relevantes para el presente proceso las instrumentales que corren de fojas dos a



cuatro, máxime cuando dichos documentos no acreditan que la demandante se haya encontrado en posesión del inmueble sub materia.

Posesión de la demandante

UNDÉCIMO : Para acreditar la posesión del bien materia de litis, la demandante acompaña al presente proceso los siguientes documentos: i) el Acta de entrega (fs.46) de fecha 23 de marzo de 2018, por el cual Ana Maria Silva Yepes de Roncal entrega a la demandada las llaves de ingreso del edificio ubicado en Calle Loma Umbrosa N° 190, señalando no entregar las llaves del departamento 402 por encontrarse ocupado en forma precaria, pero estando a que no se señala quien sería la persona que lo ocuparía en forma precaria, no se puede inferir que se refiera específicamente a la parte demandante; ii) la Ocurrencia Policial de fecha 25 de marzo de 2018 (fs.47); siendo que dicho documento no acredita la posesión del inmueble materia de autos por parte de la demandante, únicamente acredita que mediante documento público la ahora demandante ha señalado el inmueble sub materia como su domicilio; iii) los pagos de los impuestos de Autoavaluo, correspondiente a los años 2019 (fs.66-67), y el recibo de pago del año 2019 (fs.65) y recibo de pago (fs.69) donde se acredita que con fecha 09 de febrero de 2018 la demandante efectúa el pago de los tributos que afectan el bien desde el año 2013 a 2016 en un solo acto, sin embargo, los formularios y el recibo adjuntado en forma alguna acreditan posesión alguna, sino únicamente el pago de tributos que afectan al bien, como son los impuestos prediales y arbitrios; y iv) los recibos de pago de la empresa Claro (fs.70-75), dirigida a la demandante en el inmueble materia de autos, correspondiente a los meses de octubre y noviembre de 2018, donde se consigna el inmueble materia de litis, los cuales, no acreditan posesión de la parte demandante, sino que otorga dicho domicilio para la entrega de recibos de pago.

DUODÉCIMO : Por otro lado, también la demandante ha adjuntado una Denuncia Penal obrante en autos de fojas siete a trece formulada por Violeta Cristina Gómez Hinostraza por el cual denuncia a la demandante María Concepción Galindo Quispe con fecha seis de mayo de dos mil diecinueve por los delitos de Falsificación de Documentos, Usurpación y Estafa, señalando en su denuncia en el punto primero, haber adquirido por compra venta el departamento N°402 de la Calle Loma Umbrosa N°190 Santiago de Surco y el estacionamiento 4 de la misma Calle Loma Umbrosa N°190 Santiago de Surco, adquirido de sus anteriores propietarios Fredy Roncal Jiménez y Ana María Silva Yepes de Roncal. Señalando en el segundo punto de sus Fundamentos de hechos que: *“La recurrente al realizar la compra de los predios antes mencionados fui informada por los señores Fredy Roncal Jiménez y Ana María Silva Yepes de Roncal que a esa fecha el departamento N°402 de la Calle Loma Umbrosa*



Nº190 Santiago de Surco, se encontraba ocupado por la denunciada María Concepción Galindo Quispe, quien con fecha 30 de marzo del 2017 ingresó por medios violentos al departamento, rompiendo la chapa de la puerta principal del inmueble, aprovechando que estaba desocupado y, debido a ello, mediante carta notarial de fecha 22 de abril de 2017, le solicitaron a la señora María Concepción Galindo Quispe que les haga entrega inmediata de su departamento dentro de un plazo de 72 horas, haciendo la denunciada caso omiso a lo requerido (...)", documento con el cual, se acreditaría que la demandada reconoce que la demandante era poseionaria del predio materia de autos, la demandante obtuvo (vía usurpación según la demandada) la posesión del inmueble sub materia desde el 30 de marzo de 2017, señalando la actora que el inmueble posteriormente lo entrega en arrendamiento a Harold Alberto Castillo Veintimilla a través de su apoderado Renato José Tejada Obando; y que, con fecha 27 de abril de 2019 el arrendatario le entrega a la demandada el bien inmueble vía Transacción Extrajudicial. Siendo ello así, queda acreditado en autos, la posesión que ejercía la demandante sobre el inmueble materia de autos, posesión que fue aseverada, no sólo por la demandada, sino por la persona que supuestamente le transfiere a la demandada el inmueble sub litis en compra venta, esto es, por Fredy Roncal Jiménez, lo cual ha quedado acreditado con los documentos indicados. Siendo que corroboran también dicha posesión de la demandante: i) la copia de la demanda de Desalojo por Ocupación precaria interpuesta por Fredy Roncal Jiménez contra la ahora demandante María Concepción Galindo Quispe, la cual fuera admitida a trámite mediante resolución dos de fecha veintisiete de octubre de dos mil diecisiete, donde se advierte que el indicado en el punto "III Hechos que se funda el Petitorio", ha señalado en el punto segundo que: "(...) la demandada viene ocupando el inmueble sub litis de nuestra propiedad sin mediar acuerdo alguno verbal o escrito, es decir sin contar con nuestra autorización que ampare su ocupación, por lo que la misma deviene en precaria", documento con el cual no solo se acredita que Fredy Roncal Jiménez no ha señalado que la ahora demandante sea usurpadora del bien, sino que la indica como ocupante del inmueble materia de litis, en su calidad de precaria únicamente, documento con el cual se acredita que la demandante, con fecha 27 de octubre de 2017 (fecha del auto admisorio de fojas 42) se encontraba en posesión del inmueble sub materia, motivo por el cual se inicia la demanda de desalojo en contra de la ahora demandante (fs.38-42); y ii) las Cartas Notariales ambas de fecha 07 de mayo de 2019 (fs.80-81) remitida por la demandada a la demandante y a su apoderado Renato José Tejada Obando respectivamente, donde les comunica a ambos que el arrendatario Harold Alberto Castillo Veintimilla le había entregado el inmueble sub litis.



DÉCIMO TERCERO : Habiendo quedado acreditada la posesión que ejercía la demandante, deberá verificarse si en uso de esa posesión transfirió su posesión en favor de inquilino alguno, siendo ello así. de fojas cuarenta y ocho a cincuenta y uno y de fojas setenta y seis a setenta y nueve, obra un Contrato de Arrendamiento celebrado entre Maria Concepción Galindo Quispe representada por su apoderado Renato José Tejada Obando por el cual da en arrendamiento a favor de Harold Alberto Castillo Veintimilla el inmueble materia de interdicto por el plazo de un año empezando a regir desde el **09 de abril de 2019 al 08 de abril de 2020**. En este contexto, debe advertirse que la posesión la detentaba la demandante como ya ha quedado acreditado, siendo que a fin de verificar si podía transferir su posesión a un tercero (arrendatario), debe advertirse que la doctrina señalada, así como la definición que efectúa el Cuarto Pleno Casatorio Civil sobre el poseedor mediato, es que dicha posesión le correspondía a la demandante; siendo que la persona del arrendatario Harold Alberto Castilla Veintimilla, quien arrienda el bien, tomando posesión del inmueble materia de litis pasó a convertirse en poseedor inmediato del bien, conforme al contrato de arrendamiento suscrito entre las partes, por lo que le correspondía a éste último la posesión de hecho o fáctica del inmueble.

Despojo de la posesión

DÉCIMO CUARTO : A fin de verificar si la demandante ha sido despojada de la posesión del inmueble, debe advertirse que mediante Carta Notarial de fecha 10 de mayo de 2019 (fs.82-83), remitida por el arrendatario Harold Alberto Castilla Veintimilla a la arrendadora ahora demandante, se evidencia que el arrendatario hace de conocimiento haber entregado la posesión del departamento a "su propietaria", señalando en el punto 7º lo siguiente: ***"7. Ante el requerimiento verbal de la señora CRISTINA VIOLETA GOMEZ HINOSTROZA, propietaria del departamento y la cochera, he procedido a hacerle entrega de la posesión de su cochera y de su departamento. (...) 9. Actualmente, la señora CRISTINA VIOLETA GOMEZ HINOSTROZA la ha denunciado penalmente por USURPACION y ESTAFA"***,

DÉCIMO QUINTO : Siendo ello así, debe advertirse que el arrendatario ha aceptado expresamente que la entrega del inmueble fue efectuada a la demandada Cristina Violeta Gómez Hinostroza ante el "*requerimiento verbal*" de la demandada, así como también ha tenido el arrendatario el conocimiento de la denuncia penal por "Usurpación y Estafa" que le habría interpuesto la demandada a la demandante; y, si tenemos presente cuando ingresa la denuncia señalada a la Fiscalía, debe advertirse que dicha denuncia fue ingresada con fecha **06 de mayo de 2019**, conforme se advierte del cargo de fojas seis, esto es, **cuatro días** antes que el inquilino remita la Carta Notarial a la demandante manifestando haber entregado el bien a la



demandada; en tal sentido, se configura el despojo de la posesión del inmueble a la demandante cuando el arrendatario (poseedor fáctico) entrega el bien inmueble a la demandada (al 10 de mayo de 2019). No obstante debe tenerse presente que el interdicto de recobrar no protege al poseedor mediato por ser un poseedor de derecho, sino que la presente acción ampara al poseedor fáctico o de hecho, calidad que recae en el arrendatario Harold Alberto Castilla Veintimilla, el cual ha entregado el inmueble a la parte demandada, siendo que el mismo no es parte en el presente proceso, motivo por el cual, siendo que en el presente proceso no se discute el derecho de posesión, ni el derecho de propiedad, la demanda así como esta planteada no puede ser amparada, por lo que la misma resulta infundada.

DÉCIMO SEXTO : Estando a que la parte demandante ha tenido motivos para promover la presente acción, en su calidad de poseedora mediata, en aplicación del artículo 412º del Código Procesal Civil, se le exonera del pago de costas y costos.

DÉCIMO SÉPTIMO : Conforme lo expresa el artículo 197º del Código Procesal Civil, todos los medios probatorios son valorados por el Juez en forma conjunta, utilizando su apreciación razonada. Sin embargo, en la resolución sólo serán expresadas las valoraciones esenciales y determinantes que sustentan su decisión.

Por estos fundamentos y de conformidad con lo dispuesto por las normas antes glosadas, la señora Juez del Vigésimo Noveno Juzgado Civil de Lima, administrando Justicia a nombre de la Nación:

FALLA :

Declarando **INFUNDADA** la demanda de fojas noventa y cuatro a ciento cuatro, interpuesta por MARIA CONCEPCION GALINDO QUISPE, contra VIOLETA CRISTINA GOMEZ HINOSTROZA, sobre INTERDICTO DE RECOBRAR; sin costas ni costos.-