



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

EXPEDIENTE :00028-2013-0-0901-JR-CI-04
MATERIA :DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA
DEMANDANTE :JUAN CARLOS IGLESIAS VASQUEZ
DEMANDADA :ROSA VIOLETA VILLARROEL ROJAS Y OTROS
JUZGADO :CUARTO JUZGADO CIVIL

RESOLUCIÓN NÚMERO:

Independencia, diecisiete de noviembre
del dos mil catorce.-

VISTA: La causa en audiencia pública sin informe oral; interviniendo como ponente el Juez Superior **CARRILLO RODRÍGUEZ**; conforme dispone el inciso 2) del artículo 45º de la Ley Orgánica del Poder Judicial.

1.- RESOLUCIONES APELADAS.-

- La codemandada Rosa Violeta Villarroel Rojas apela la resolución N° 8 (p.164) expedida en Audiencia única, que resuelve declarar saneado el proceso.
- Resolución N° 11 (p.182 a 185) que contiene la SENTENCIA de fecha 17 de enero del 2014, que declara **FUNDADA** la demanda y ordena que los demandados Rosa Violeta Villarroel Rojas, Braulio Alfonso Ames Villarroel, Luís Alberto Ames Villarroel, y Ernesto Edgar Guevara Sánchez, **restituyan** a la parte demandante el inmueble ubicado en Avenida Lima 3423 – Urbanización Perú – San Martín de Porres (AA.HH Urbanización Perú – Mz. 7 Lote II-3 Zona San Martín de Porres), registrada en la Partida Electrónica P01151913 de la SUNARP, en el plazo de seis días de notificados, con lo demás que contiene.

2.- FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN.-

Apelación de auto.-

En el escrito de apelación contra la Resolución N° 08 (p. 164), la codemandada Rosa Violeta Villarroel Rojas, fundamenta sus agravios en lo siguiente:

- a) No se debió admitir la demanda ya que el bien inmueble se encuentra en la jurisdicción del Módulo Básico de Condevilla, y de oficio debió inhibirse por falta de competencia.



- b) Conforme a la Resolución Administrativa N° 26-2001-CE-PJ de fecha 26 de enero 2011, donde se aclara la resolución N° 121-2001-CE-PJ en lo relativo a la competencia territorial del Módulo Básico de Condevilla, se señala claramente que el inmueble se encuentra dentro del aspecto territorial del Módulo Básico de Condevilla ya que se encuentra en Av. Lima N° 3421 Urb. Perú, distrito de San Martín de Porres.

Apelación de sentencia.-

En el escrito de apelación contra la sentencia **(p.202)**, la codemandada Rosa Violeta Villarroel Rojas, fundamenta sus agravios en lo siguiente:

- c) No se ha tomado en cuenta que no es ocupante precario, ya que es heredera y la venta hecha al demandante lo han realizado dos de las herederas cuando en realidad son cinco.
- d) La competencia para el proceso es el Módulo Básico de Condevilla, para lo cual hizo una apelación para que la Sala Superior ordene para que dicho proceso se ventile en la jurisdicción antes señalada.
- e) Se debió acreditar cuantas personas viven en la posesión y que van a ser afectadas, se debió señalar inspección judicial.
- f) Hay un proceso penal ante el primer Juzgado Penal de Condevilla por el delito de falsedad ideológica y la compra venta es fraudulenta.

3.- ANTECEDENTES.-

1. **JUAN CARLOS IGLESIAS VASQUEZ** interpone demanda **(p.17, subsanada a p.25)**, de **DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA** contra **Rosa Violeta Villarroel Rojas, Braulio Alfonso Ames Villarroel, Luís Alberto Ames Villarroel, Gaby Milagros Ames Villarroel, y Ernesto Edgar Guevara Sánchez** a fin de que se ordene la restitución de la posesión del inmueble sito en AA.HH Urbanización Perú – Mz. 7 Lote II-3 Zona San Martín de Porres, actualmente Avenida Lima 3423 – Urbanización Perú – San Martín de Porres.
2. Alega que es legítimo propietario del bien inmueble, y los demandados ocupan el bien sin que les asista ningún derecho y sin pagar suma alguna por ningún concepto por lo que tienen la condición de ocupante precario.
3. Por resolución N° 02 (p.26). su fecha 08 de marzo del 2013, se admite a trámite la demanda; por resolución N° 05 (p.125) se rechaza los cinco escritos de contestación de demanda presentado con fecha 11 de abril del 2013, se declara la rebeldía de los demandados y se fija fecha de audiencia única.
4. En la audiencia **(p.150)**, se declaró saneado el proceso, se fijó los puntos controvertidos, se admitió y actuó los medios probatorios, y por resolución N° 09 se dispuso ingresen los autos para emitir la resolución pertinente, expidiéndose sentencia que es materia de impugnación.

4.- CUESTION EN DEBATE

- 1.- Determinar si la resolución N° 08 (p.151) contenida en el acta de audiencia única, ha sido expedida con arreglo a ley.



2.- Determinar si la codemandada Rosa Violeta Villarroel Rojas, cuenta con título que justifique su posesión y si la sentencia ha sido expedida de acuerdo a los hechos y a derecho.

5.- FUNDAMENTOS.-

En relación al auto que declara saneado el proceso.-

1. Es un principio procesal que las decisiones jurisdiccionales deben versar sobre las cuestiones controvertidas y alegadas por las partes; en el caso de la apelación, los agravios formulados en este medio impugnatorio constituyen el marco o límite para el pronunciamiento del órgano revisor, conforme se recoge en el aforismo "*tantum apellatum quantum devolutum*".
2. En relación a la apelación de la resolución N° 08 (151), específicamente se basa en el hecho que el Juzgado no tiene competencia territorial para conocer del proceso debido a que el bien inmueble se ubica en la jurisdicción del Módulo Básico de Justicia de Condevilla.
3. Al respecto, es menester recordar lo establecido por el artículo 26 del Código Procesal Civil: "*Se produce la prórroga tácita de la competencia para el demandante por el hecho de interponer la demanda y para el demandado por comparecer al proceso sin hacer reserva o dejar transcurrir el plazo sin cuestionar la competencia.*"
4. De autos se advierte que la apelante Rosa Violeta Villarroel Rojas por escrito de fojas 67, se apersona al proceso y contesta la demanda, en la que si bien en los fundamentos de hecho señala que el Juzgado no tiene competencia para conocer del proceso, **sin embargo** no lo ha efectuado mediante una excepción o planteando una contienda de competencia, conforme lo señala el Código Procesal Civil (artículo 38 y 446, inciso 1).
5. Además, dicho escrito ha sido declarado inadmisibile, conforme a la resolución N° 04, (p.115), su fecha 18 de abril del 2013 y rechazado por resolución N° 05 (p.125), su fecha 04 de setiembre del 2013, al no haber subsanado las observaciones.
6. Siendo ello así, al no haber cuestionado la competencia del Juzgado conforme a los mecanismos establecidos en la norma procesal civil, se ha producido tácitamente la prórroga de la competencia, por lo tanto, la resolución N° 08, expedida en audiencia única, se encuentra sujeta a ley, por ello debe confirmarse, desestimándose los argumentos de la apelante.

En relación a la apelación de la sentencia.-

7. En cuanto a la apelación de la sentencia, es de advertirse que uno de los agravios se sustenta también en el hecho que el Juzgado no es competente para conocer del proceso por razón de territorio, al respecto este colegiado ha determinado en los considerandos precedentes que se ha producido la prórroga tácita de la competencia, por lo que no se pronuncia respecto al mismo.



8. Con relación a que la apelante no es ocupante precario por tener la condición de heredera, se advierte del escrito de contestación de demanda de fojas 67, que si bien en los fundamentos de hecho señala tal hecho, sin embargo no adjunta documento alguno como el protocolo de sucesión intestada o la inscripción de la Partida Registral respectiva que acredite lo dicho.
9. Sin perjuicio de lo señalado, del documento de fojas 57, consistente en el Contrato de Arrendamiento de Casa se aprecia que la apelante ocupa el bien inmueble en la condición de arrendataria, siendo que el contrato ha sido celebrado por una persona que no tenía la condición de propietario del inmueble.
10. Pues es de verse del Documento correspondiente al Contrato de Compra Venta (p.03), como del Manifiesto de Asiento de Inscripción correspondiente a la Partida N° P01151913 que el Propietario del bien materia de proceso es la persona de Juan Carlos Iglesias Vásquez, quien **resulta ser el demandante**.
11. De la revisión de todo lo actuado se advierte que la recurrente y codemandados no han acreditado con medio probatorio alguno que ostentan algún título, razón o circunstancia que les autorice a permanecer en la ocupación del predio sub materia en desmedro del goce y disfrute de los atributos inherentes al derecho de propiedad que ostenta el accionante, a tenor de lo previsto en el artículo 923° del Código Civil.
12. Si bien la codemandada cuestiona la validez de la adquisición del accionante esgrimidos en el escrito de contestación, carecen de sustento en razón de que conforme a los principios de conservación de los actos jurídicos y de seguridad jurídica de los actos contractuales la adquisición del accionante es válido y surte efecto legal mientras no se declare judicialmente su invalidez o ineficacia vía acción.
13. Tanto más que, en conformidad con el principio de seguridad jurídica y conservación de los actos contractuales que sustentan nuestro ordenamiento jurídico privado, el título que ostenta el accionante inscrito en registros públicos es válido y produce efectos legales mientras no se declare judicialmente su nulidad o ineficacia, vía acción o reconvencción, conforme a los principios de legalidad y legitimación previsto en los artículos 2011° y 2013° del Código Civil, respectivamente, lo que no ha ocurrido en el caso de autos, no habiendo resolución judicial firme al respecto, no siendo materia de controversia en este proceso la invalidez o ineficacia del título del actor.
14. Siendo así, la situación de las demandadas con relación al predio sub materia, es la de ocupantes precarios, a tenor de lo dispuesto en el artículo 911° del Código Civil, por lo que la sentencia debe ser confirmada.



15. Por otro lado, de la demanda se advierte que han sido demandados **Rosa Violeta Villarroel Rojas, Braulio Alfonso Ames Villarroel, Luís Alberto Ames Villarroel, Gaby Milagros Ames Villarroel y Ernesto Edgar Guevara Sánchez**, siendo que de la sentencia contenida en la Resolución N° 11 (p.182), solo se menciona a Rosa Violeta Villarroel Rojas, Braulio Alfonso Ames Villarroel, Luís Alberto Ames Villarroel, y Ernesto Edgar Guevara Sánchez, obviándose mencionar a la demandada Gaby Milagros Ames Villarroel, por lo que, debe integrarse la sentencia de conformidad con el artículo 172° del Código Procesal Civil.

DECISIÓN: Fundamentos por los cuales:

1. **CONFIRMARON** la resolución N° 8 (p.164) expedida en Audiencia única, que resuelve declarar saneado el proceso.
2. **CONFIRMARON** la Resolución N° 11 (p.182 a 185) que contiene la SENTENCIA de fecha 17 de enero del 2014, que declara **FUNDADA** la demanda y ordena que los demandados Rosa Violeta Villarroel Rojas, Braulio Alfonso Ames Villarroel, Luís Alberto Ames Villarroel, y Ernesto Edgar Guevara Sánchez, **restituyan** a la parte demandante el inmueble ubicado en Avenida Lima 3423 – Urbanización Perú – San Martín de Porres (AA.HH Urbanización Perú – Mz. 7 Lote II-3 Zona San Martín de Porres), registrada en la Partida Electrónica P01151913 de la SUNARP, en el plazo de seis días de notificados, con lo demás que contiene.
4. **INTEGRARON** la sentencia en el sentido que los demandados Rosa Violeta Villarroel Rojas, Braulio Alfonso Ames Villarroel, Luís Alberto Ames Villarroel, Gaby Milagros Ames Villarroel y Ernesto Edgar Guevara Sánchez, **restituyan** al demandante el inmueble materia de litis.
5. **DEVUÉLVASE** el expediente al Juzgado de origen, y hágase saber. Notifíquese.

S.S.

TORRES LÓPEZ

PINEDO COA

CARRILLO RODRÍGUEZ