



CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA  
AREQUIPA - Sistema de  
Notificaciones Electronicas SINOE

PALACIO DE JUSTICIA  
Vocal: BURGA CERVANTES Cesar  
Arturo FAU 20456310959 soft  
Fecha: 21/10/2022 07:55:05, Razón:  
RESOLUCIÓN  
JUDICIAL, D. Judicial: AREQUIPA /  
AREQUIPA, FIRMA DIGITAL

S.V. 395-2022-3SC

BC-C

2018-323-3SC/JC Mno. Melgar/Madariaga/Gonzales/Desalojo

Página 1 de 14

## CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE AREQUIPA TERCERA SALA CIVIL

**Demandante :** Sulema Sánchez Rodríguez  
**Demandado :** Gabriel Bedoya Cantelli  
**Materia :** Desalojo  
**Juez :** Luis Madariaga Condori

CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA  
AREQUIPA - Sistema de  
Notificaciones Electronicas SINOE

PALACIO DE JUSTICIA  
Vocal: MARROQUIN MOGROVEJO  
Nimer Roberto FAU 20456310959  
soft  
Fecha: 21/10/2022 08:49:39, Razón:  
RESOLUCIÓN  
JUDICIAL, D. Judicial: AREQUIPA /  
AREQUIPA, FIRMA DIGITAL

# CAUSA N° 323-2018-0-0410-JR-CI-10

CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA  
AREQUIPA - Sistema de  
Notificaciones Electronicas SINOE

PALACIO DE JUSTICIA  
Relator: LUQUE PEREZ SHAREEN  
CECILIA / Servicio Digital - Poder  
Judicial del Perú  
Fecha: 26/10/2022 12:44:40, Razón:  
RESOLUCIÓN  
JUDICIAL, D. Judicial: AREQUIPA /  
AREQUIPA, FIRMA DIGITAL

SENTENCIA DE VISTA N° 395-2022-3SC

RESOLUCIÓN N° 18 (CUATRO)

Arequipa, dos mil veintidós

Octubre catorce.-

### I. PARTE EXPOSITIVA

**VISTA:** La apelación interpuesta por el demandado Gabriel Bedoya Cantelli de folio ciento setenta y dos a ciento setenta y seis, contra la Sentencia número ciento treinta y uno - dos mil veintiuno-CI del veintiséis de noviembre de dos mil veintiuno de folio ciento sesenta y dos a ciento sesenta y cinco; apelación concedida con efecto suspensivo por Resolución número catorce de folio ciento setenta y ocho. -----

### ANTECEDENTES

1. La sentencia, en el extremo apelado, declara *fundada* la pretensión de desalojo por ocupación precaria contenida en la demanda de fojas veintiséis a treinta y dos, subsanada a fojas cuarenta, interpuesta por Juan Antonio Arias Carrasco en representación de Sulema Ana Sánchez



## CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE AREQUIPA TERCERA SALA CIVIL

S.V. 395-2022-3SC

BC-C

2018-323-3SC/JC Mno. Melgar/Madariaga/Gonzales/Desalojo

Página 2 de 14

Rodríguez, en contra de Gabriel Bedoya Cantelli; en consecuencia, ordena que el demandado haga desocupación y entrega del inmueble sito en Calle Moquegua 325 (antes 313-A) del distrito de Miraflores, provincia y departamento de Arequipa, inscrito en la ficha registral P01142683, dentro del plazo de seis días de consentida o ejecutoriada sea la sentencia, bajo apercibimiento de ejecución forzada, ordenándose el descerraje y allanamiento, en caso de ser necesario; con costas y costos. -----

2. Son fundamentos de la apelación: -----
- Debe declararse la nulidad de la sentencia, ya que le ha dado un valor negativo a la escritura pública del quince de octubre de mil novecientos noventa y uno de mutuo con garantía anticrética y escritura pública del cuarto de octubre de mil novecientos noventa y cuatro de prórroga del mutuo anticrético. -----
  - De forma subordinada, debe revocarse la sentencia y declararse infundada la demanda por lo siguiente: i) en el IV Pleno Casatorio Civil se ha establecido que para ser considerado precario debe darse la ausencia absoluta de cualquier circunstancia que justifique el uso o disfrute del bien por parte del demandado; en el caso, se ha justificado la posesión con la escritura pública del quince de octubre de mil novecientos noventa y uno de mutuo con garantía anticrética y escritura pública del cuarto de octubre de mil novecientos noventa y cuatro de prórroga del mutuo anticrético; ii) se pretende burlar los derechos del actor, ya que actualmente aparece como propietaria del inmueble persona distinta a las que celebró el mutuo anticrético; iii) en el IV Pleno Casatorio Civil no se ha incluido como supuesto de ocupación precaria la situación en la que se encuentra el demandado



## CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE AREQUIPA TERCERA SALA CIVIL

S.V. 395-2022-3SC

BC-C

2018-323-3SC/JC Mno. Melgar/Madariaga/Gonzales/Desalojo

Página 3 de 14

y, por ello, el demandante debió incoar otra acción para obtener la dejación del inmueble. -----

### **II. PARTE CONSIDERATIVA**

Se analizan los antecedentes, **CONSIDERANDO:** -----

**Finalidades del recurso de apelación** -----

**Primero.-** El recurso de apelación tiene por objeto que el Órgano Jurisdiccional Superior examine la resolución que produzca agravio al recurrente, con el propósito de que sea anulada o revocada, total o parcialmente (artículo 364 del Código Procesal Civil). -----

**Marco legal** -----

**Segundo.-** -----

**2.1.** Sobre la posesión precaria, el artículo 911 del Código Civil, establece:

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

**2.2.** La Corte Suprema, en la Casación 2156-2014-Arequipa, del quince de julio de dos mil quince, ha señalado: *“(...) para que prospere la acción de **desalojo** por esta causal se requiere la concurrencia inexorable de los siguientes presupuestos: i) Que, el actor acredite su derecho a la restitución del bien al tener la condición de **propietario** de este o encontrarse dentro de alguno de los supuestos contenidos en el artículo 586 del Código Procesal Civil que legitima a interponer la presente demanda al arrendador, el administrador y todo aquel que, salvo lo dispuesto en el artículo 598 del mismo código, considere tener derecho a la restitución de un predio; ii) Que, no exista vínculo contractual alguno entre demandante y demandado; iii) Que, haya ausencia absoluta de cualquier circunstancia que justifique el uso y disfrute del bien inmueble por la parte demandada; y, iv) Que, ante la existencia de título que justifique la **posesión** del emplazado ésta resulte ineficaz, es decir, que la **posesión** sea ilegítima, que no se ajuste a derecho y, concretamente, que se ejerza bajo alguno de los siguientes supuestos: a) que el título*



## CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE AREQUIPA TERCERA SALA CIVIL

S.V. 395-2022-3SC

BC-C

2018-323-3SC/JC Mno. Melgar/Madariaga/Gonzales/Desalojo

Página 4 de 14

*con el que se cuenta sea nulo, haya quedado resuelto o hubiese fenecido; b) que se adquiere de aquel que no tenía derecho a poseer el bien; y, c) que se adquiriera de aquel que teniendo derecho a la **posesión**, se encontraba impedido de transmitirlo". -----*

**2.3.** Sobre la carga de la prueba, el artículo 196 del Código Procesal Civil, establece: *"Salvo disposición legal diferente, la carga de probar corresponde a quien afirma hechos que configuran su pretensión, o a quien los contradice alegando nuevos hechos". -----*

**2.4.** Sobre la valoración de la prueba, el artículo 197 del Código Procesal Civil, establece que *"todos los medios probatorios son valorados por el Juez utilizando su apreciación razonada. Sin embargo, en la resolución solo serán expresadas las valoraciones esenciales y determinantes que sustentan su decisión". --*

**2.5.** Sobre el derecho a la motivación de las resoluciones, el Tribunal Constitucional, en el expediente 07025-2013-AA/TC, fundamento 7, ha señalado: *"(...) el derecho a la motivación de las resoluciones judiciales no garantiza que, de manera pormenorizada, todas las alegaciones de las partes tengan que ser objeto de un pronunciamiento expreso y detallado. En realidad, lo que este derecho exige es que el razonamiento empleado por el juez guarde relación con el problema que le corresponde resolver". -----*

**Antecedentes** -----

**Tercero.-** -----

**3.1.** Del escrito de demanda (folio veintiséis a treinta y dos) y subsanación (folio cuarenta) presentada por Sulema Ana Sánchez Rodríguez representada por su apoderado Juan Antonio Arias Carrasco, en contra de Gabriel Bedoya Cantelli, se tiene que la primera ha formulado la pretensión de *desalojo por ocupación precaria* con el objeto de que el demandado haga desocupación y entrega del inmueble ubicado en calle Moquegua 325 (antes 313-A) del distrito de Miraflores, provincia y



## CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE AREQUIPA TERCERA SALA CIVIL

S.V. 395-2022-3SC

BC-C

2018-323-3SC/JC Mno. Melgar/Madariaga/Gonzales/Desalojo

Página 5 de 14

departamento de Arequipa, inscrito en la ficha registral P01142683 del Registro de la Propiedad Inmueble. -----

**3.2.** Mediante Resolución número cuarto (folio noventa y ocho) se ha admitido la contestación presentada por el demandado (folio sesenta y seis a setenta y cuatro). -----

**3.3.** Mediante Resolución número seis (folio cien a ciento uno) se ha declarado improcedente la defensa previa planteada por el demandado; decisión *confirmada* por el auto de vista que antecede. -----

**3.4.** En la Audiencia Única (folio ciento uno) se ha establecido como puntos controvertidos los siguientes: i) determinar la calidad y naturaleza de propietaria del inmueble ubicado en calle Moquegua 325 (antes 313-A) del distrito de Miraflores, de parte de la demandante; ii) establecer la calidad en la que el demandado viene ocupando el inmueble *sub litis*; y, iii) determinar si el título o documento con el que viene poseyendo el demandado se encuentra vigente o este ha fenecido.

**3.5.** En el extremo de la sentencia que viene en apelación, el Juez a quo ha declarado *fundada* la pretensión de desalojo por ocupación precaria y ha condenado al demandado al pago de las costas y costos del proceso. ----

**Valoración** -----

**Cuarto.**-----

**4.1.** Estando al mandato contenido en el artículo 364 del Código Procesal Civil y a los fundamentos de la apelación, corresponde establecer lo siguiente: i) si la sentencia que viene en grado de apelación se encuentra indebidamente motivada; y, ii) si en la sentencia apelada se ha valorado debidamente los medios probatorios admitidos en el proceso y si estos acreditan la concurrencia, en el caso concreto, de los elementos del desalojo por ocupación precaria. -----



## CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE AREQUIPA TERCERA SALA CIVIL

S.V. 395-2022-3SC

BC-C

2018-323-3SC/JC Mno. Melgar/Madariaga/Gonzales/Desalojo

Página 6 de 14

4.2. En cuanto a lo primero, es pertinente señalar que el artículo 197 del Código Procesal Civil regula el sistema de libre apreciación de la prueba o conocido también como el sistema de apreciación razonada, mediante el cual el juzgador tiene libertad para apreciar las pruebas actuadas y, de acuerdo a las reglas de la lógica y la experiencia<sup>1</sup>, la actividad probatoria debe desenvolverse mediante una mecánica de confrontación y constatación de los elementos probatorios incorporados al proceso *con el objeto de obtener las más acertada elaboración sobre cómo se desarrollaron los hechos* sobre los cuales versa el mismo<sup>2</sup>. -----

4.3. En el caso, se aprecia que en la sentencia apelada se ha valorado todos los medios probatorios admitidos en el proceso y se ha expresado las valoraciones esenciales y determinantes que han sustentado la decisión del Juez a quo. Al pronunciarse sobre el segundo y tercer puntos controvertidos se ha valorado los medios probatorios presentados por el demandado, particularmente la escritura pública 5945 del cuarto de octubre de mil novecientos noventa y cuatro que contiene la prórroga del contrato de mutuo con garantía anticrética al que hace alusión el apelante (folio cuarenta y cinco a cuarenta y seis); el hecho de que no se haya considerado que el referido contrato justifique la posesión del demandado no implica que se haya valorado indebidamente el medio probatorio ya que, como se acaba de indicar, en la sentencia se ha expresado las valoraciones esenciales y determinantes que han sustentado la decisión del Juez a quo del por qué dicho contrato no justifica la posesión del demandado y por qué es un poseedor precario (véase los considerandos sexto al noveno). Por tanto, debe desestimarse el argumento de apelación del recurrente. -----

<sup>1</sup> Casación 299-2015 Lima, El Peruano 30-06-2016.

<sup>2</sup> Casación 3858-2013 Lima, El Peruano 02-03-2015.



## CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE AREQUIPA TERCERA SALA CIVIL

S.V. 395-2022-3SC

BC-C

2018-323-3SC/JC Mno. Melgar/Madariaga/Gonzales/Desalojo

Página 7 de 14

- 4.4. En lo atinente a la segunda controversia que convoca a esta Sala Superior, entrando al *juicio de fundabilidad* sobre la pretensión de desalojo, de acuerdo a la Casación 2156-2014 Arequipa, citada *supra*, para declararse fundada la pretensión de **desalojo** por ocupación precaria se requiere la concurrencia de los siguientes presupuestos: i) Que el actor acredite su derecho a la restitución del bien al tener la condición de *propietario* de este o encontrarse dentro de alguno de los supuestos contenidos en el artículo 586 del Código Procesal Civil que legitima a interponer la presente demanda al arrendador, el administrador y todo aquel que, salvo lo dispuesto en el artículo 598 del mismo código, considere tener derecho a la restitución de un predio; ii) Que no exista vínculo contractual alguno entre demandante y demandado; iii) Que haya ausencia absoluta de cualquier circunstancia que justifique el uso y disfrute del bien inmueble por la parte demandada; y, iv) Que ante la existencia de título que justifique la posesión del emplazado, esta resulte ineficaz, es decir, que la posesión sea ilegítima, que no se ajuste a derecho y, concretamente, que se ejerza bajo alguno de los siguientes supuestos: a) que el título con el que se cuenta sea nulo, haya quedado resuelto o hubiese fenecido; b) que se adquiere de aquel que no tenía derecho a poseer el bien; y, c) que se adquiriera de aquél que teniendo derecho a la posesión, se encontraba impedido de transmitirlo. -----
- 4.5. En cuanto al primer presupuesto, fluye del certificado literal de la partida registral 01142683, concerniente al inmueble materia de la pretensión de desalojo (folio tres a catorce), que aparece como titular la demandante Sulema Ana Sánchez Rodríguez; del asiendo C00003 se aprecia la inscripción del acto jurídico de **compraventa** contenido en la escritura pública 1057 del veinte de noviembre de diecisiete celebrado



## CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE AREQUIPA TERCERA SALA CIVIL

S.V. 395-2022-3SC

BC-C

2018-323-3SC/JC Mno. Melgar/Madariaga/Gonzales/Desalojo

Página 8 de 14

entre el anterior propietario, Ricardo Vergara Peñaranda según el asiento C00002 (como vendedor) y la demandante (como compradora), por el precio de cuarenta mil con 00/100 soles (S/40,000.00) cancelados. Siendo esto así, resulta de aplicación la presunción legal relativa descrita en el principio de legitimación registral que se encuentra establecida en el artículo 2013 del Código Civil, que señala que “el contenido del asiento registral se presume cierto y produce todos sus efectos, mientras no se rectifique por las instancias registrales o se declare su invalidez por el órgano judicial o arbitral mediante resolución o laudo firme”. -----

**4.6.** En cuanto al segundo presupuesto, el apelante no ha sostenido la existencia de vínculo contractual alguno entre él y la demandante Sulema Ana Sánchez Rodríguez. -----

**4.7.** En cuanto al tercer y cuarto presupuestos, el demandado en su contestación (folio sesenta y seis a setenta y cuatro) sostiene que su posesión es legítima y está amparada en un título público notarial, escritura pública de fecha quince de octubre de mil novecientos noventa y uno, de mutuo con garantía anticrética y escritura pública 5945 de fecha cuatro de octubre de mil novecientos noventa y cuatro, que contiene la prórroga de mutuo anticrético otorgado por Arturo Bedoya Franco (su padre) y Marleni Vilca Valdivia y Jesús Humberto Salas Cáceres; en mérito a estas escrituras públicas, ostenta la posesión del predio; agrega que su padre no ha celebrado en vida ninguna escritura de levantamiento de anticresis ni se le ha devuelto (como heredero de su padre) el dinero de anticresis, por los suscribientes. -----

**4.8.** De la revisión de la escritura pública 5945 del cuarto de octubre de mil novecientos noventa y cuatro (folio cuarenta y cinco a cuarenta y seis) se aprecia que contiene la prórroga de mutuo con garantía anticrética





## CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE AREQUIPA TERCERA SALA CIVIL

S.V. 395-2022-3SC

BC-C

2018-323-3SC/JC Mno. Melgar/Madariaga/Gonzales/Desalojo

Página 9 de 14

celebrado entre Arturo Bedoya Franco (como acreedor anticrético) y Marleni Vilca Valdivia y Jesús Humberto Salas Cáceres (como deudores anticréticos), por el cual el primero otorga en calidad de mutuo o préstamo de dinero a los citados esposos Marleni y Jesús Humberto, la suma de US\$ 2,200.00 (dos mil doscientos dólares americanos) y S/ 2 000.00 (dos mil nuevos soles), por el plazo de tres años, contados a partir del catorce de octubre de mil novecientos noventa y uno, vencía el catorce de octubre de mil novecientos noventa y cuatro; en garantía del cual recibió en calidad de anticresis el inmueble de propiedad de los esposos Salas – Vilca, que es materia del presente proceso. En la segunda cláusula se amplía el mutuo a la suma de cuatro mil quinientos con 00/100 dólares americanos (US\$ 4,500.00) y el plazo hasta el treinta de junio de mil novecientos noventa y seis, término en el cual será cancelado el mutuo y devuelta la garantía anticrética sin requerimiento alguno. -----

**4.9.** En la sentencia se ha explicitado que la garantía anticrética otorgada a favor de quien fuera Arturo Bedoya Franco (padre del ahora demandado) no constituyen un título que justifique o legitime el derecho a poseer el inmueble materia de proceso, por cuanto la obligación de devolver el monto del mutuo a favor del demandado (en tanto que aduce su calidad de heredero respecto de su causante) constituye una *obligación personal* que no puede limitar el derecho del propietario del inmueble a poseer lo que es suyo, siendo que en esencia la argumentación del demandado constituye el derecho de retención del inmueble, previsto por el artículo 1123 del Código Civil; sin embargo, debe tenerse presente que para ejercer este derecho judicialmente, debe oponerse como excepción a la acción destinada a conseguir la entrega del bien, tal como expresamente establece el inciso 2 del artículo 1127



## CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE AREQUIPA TERCERA SALA CIVIL

S.V. 395-2022-3SC

BC-C

2018-323-3SC/JC Mno. Melgar/Madariaga/Gonzales/Desalojo

Página 10 de 14

del citado Código, siendo que en el presente caso el demandado no ha formulado tal excepción; consecuentemente no puede negarse a la entrega del inmueble a su propietario. A mayor abundamiento, debe tenerse presente lo dispuesto en el IV Pleno Casatorio Civil (Casación 2195-2011 Ucayali), cuya regla 5.5, parte final, establece que “... *lo único que debe verificarse es si el demandante tiene derecho o no a disfrutar de la posesión que invoca, dejándose a salvo el derecho del demandado a reclamar en otro proceso lo que considere pertinente*”; por lo tanto, el demandado tiene expedito su derecho para reclamar el pago del mutuo otorgado por su padre, pero no puede pretender oponer tal obligación personal al propietario del inmueble materia de proceso; por lo que, siendo ello así, se concluye que el demandado no ostenta ningún título o derecho que legitime su posesión, deviniendo en un poseedor precario y la pretensión demandada debe ser amparada. -----

**4.10.** En su apelación, el demandado alega que en el IV Pleno Casatorio Civil se ha establecido que para ser considerado precario debe darse la ausencia absoluta de cualquier circunstancia que justifique el uso o disfrute del bien por parte del demandado y él ha justificado la posesión con la escritura pública del quince de octubre de mil novecientos noventa y uno de mutuo con garantía anticrética y escritura pública del cuarto de octubre de mil novecientos noventa y cuatro de prórroga del mutuo anticrético; agrega que en el IV Pleno Casatorio Civil no se ha incluido como supuesto de ocupación precaria la situación en la que se encuentra el recurrente y, por ello, el demandante debió incoar otra acción para obtener la dejación del inmueble. -----

**4.11.** Al respecto, es pertinente resaltar que el artículo 911 del Código Civil prescribe lo siguiente: “*La posesión precaria es la que se ejerce sin título alguno o cuando el que se tenía ha fenecido*”. La norma acotada exige que se



## CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE AREQUIPA TERCERA SALA CIVIL

S.V. 395-2022-3SC

BC-C

2018-323-3SC/JC Mno. Melgar/Madariaga/Gonzales/Desalojo

Página 11 de 14

prueben dos condiciones copulativas: que la parte demandante sea la titular del bien cuya desocupación pretende, y que la parte emplazada ocupe el mismo sin título o cuando el que tenía ha fenecido. Por su parte, en el VI Pleno Casatorio Civil, se ha establecido como primera regla lo siguiente: “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”. -----

- 4.12.** El “título” a que se refiere la segunda condición copulativa, es el que emana de un acto jurídico por el que se otorga al poseedor la propiedad, arrendamiento, usufructo, uso, comodato, superficie, anticresis, entre otros, del bien que se detenta. Sin embargo, debe precisarse que en la Casación 1008-2018 Lima Sur, la Corte Suprema, ha señalado que “la parte demandada debe acreditar tener *título vigente* que justifique su posesión sobre el predio; caso contrario, devendría en precario”. I, como se ha señalado *supra* al detallar el cuarto presupuesto del desalojo por ocupación precaria: “iv) Que, ante la existencia de título que justifique la posesión del emplazado ésta resulte ineficaz, es decir, que la posesión sea ilegítima, que no se ajuste a derecho y, concretamente, que se ejerza bajo alguno de los siguientes supuestos: a) que el título con el que se cuenta sea nulo, haya quedado resuelto o hubiese fenecido; b) que se adquiere de aquel que no tenía derecho a poseer el bien; y, c) que se adquiriera de aquel que teniendo derecho a la posesión, se encontraba impedido de transmitirlo”. -----
- 4.13.** En el caso, de la revisión de la escritura pública 5945 del cuarto de octubre del mil novecientos noventa y cuatro (folio cuarenta y cinco a cuarenta y seis) que contiene la prórroga del contrato de mutuo con garantía anticrética al que hace alusión el apelante se advierte que fue



## CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE AREQUIPA TERCERA SALA CIVIL

S.V. 395-2022-3SC

BC-C

2018-323-3SC/JC Mno. Melgar/Madariaga/Gonzales/Desalojo

Página 12 de 14

celebrado con Marleni Vilca Valdivia y Jesús Humberto Salas Cáceres (como deudores anticréticos); sin embargo, estas personas no ostentan la propiedad sobre el inmueble sino la demandante Sulema Ana Sánchez Rodríguez, quien la adquirió por acto jurídico de compraventa del 20 de noviembre de 2017 celebrado con el anterior propietario, Ricardo Vergara Peñaranda, según los asientos C00002 y C00003 de la partida registral del inmueble, situación que determina que la garantía anticrética, al no encontrarse inscrita en el registro público, no genere ningún efecto de protección frente a la reclamante, actual propietaria del inmueble con derecho inscrito, configurándose por ello el supuesto “a” del cuarto presupuesto del desalojo por ocupación precaria. -----

**4.14.** De otro lado, también se advierte la configuración del supuesto “b” del cuarto presupuesto, dado que de la revisión del referido certificado literal de la partida registral concerniente al inmueble, no se aprecia que los referidos deudores anticréticos: Marleni Vilca Valdivia y Jesús Humberto Salas Cáceres, hayan tenido derecho de propiedad inscrito sobre el inmueble, ya que antes del referido Ricardo Vergara Peñaranda, solo figuraba como propietario José Cipriano Vilca Valdivia, y el demandado en este proceso no ha ofrecido ni obra en autos medio probatorio que acredite que los referidos: Marleni Vilca Valdivia y Jesús Humberto Salas Cáceres hayan tenido un título de propiedad sobre el inmueble que les otorgue legitimación para entregarlo en garantía anticrética. En consecuencia, debe desestimarse el argumento de apelación del recurrente. -----

**4.15.** El apelante alega que se pretende burlar sus derechos ya que actualmente aparece como propietaria del inmueble persona distinta a las que celebró el mutuo anticrético. Al respecto, debe reiterarse que de la revisión del certificado literal de la partida registral 01142683,



## CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE AREQUIPA TERCERA SALA CIVIL

S.V. 395-2022-3SC

BC-C

2018-323-3SC/JC Mno. Melgar/Madariaga/Gonzales/Desalojo

Página 13 de 14

concerniente al inmueble materia de la pretensión de desalojo (folio tres a catorce), no se aprecia que los referidos deudores anticréticos: Marleni Vilca Valdivia y Jesús Humberto Salas Cáceres, hayan figurado en alguna oportunidad como propietarios del inmueble; además, como bien se ha señalado en la sentencia de primera instancia, el demandado tiene expedito su derecho para reclamar el pago del mutuo otorgado por su padre, pero no puede pretender oponer tal obligación personal a la propietaria del inmueble materia de proceso. Por tanto, también debe desestimarse este argumento de la apelación. -----

**4.16.** En conclusión, al haberse acreditado de forma preponderante que el contrato el contrato de mutuo con garantía anticrética presentado por el demandado no genera ningún efecto de protección frente a la reclamante, propietaria del inmueble, corresponde que el demandado restituya la posesión a la demandante. -----

**4.17.** En cuanto a la imposición al pago de costas y costos, el demandado no ha diferenciado ningún argumento de apelación destinado a su cuestionamiento, por lo que no cabe emitir pronunciamiento en segunda instancia al respecto. -----

### **III. PARTE RESOLUTIVA**

Por los fundamentos expuestos, **CONFIRMARON** la Sentencia ciento treinta y uno - dos mil veintiuno-CI del veintiséis de noviembre de dos mil veintiuno de folio ciento sesenta y dos a ciento sesenta y cinco, en el extremo apelado, que declara *fundada* la pretensión de desalojo por ocupación precaria contenida en la demanda de fojas veintiséis a treinta y dos, subsanada a fojas cuarenta, interpuesta por Juan Antonio Arias Carrasco en representación de Sulema Ana Sánchez Rodríguez, en contra de Gabriel Bedoya Cantelli; en consecuencia, ordena que el demandado haga desocupación y entrega del inmueble sito en Calle Moquegua N° 325 (antes



## CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE AREQUIPA TERCERA SALA CIVIL

S.V. 395-2022-3SC

BC-C

2018-323-3SC/JC Mno. Melgar/Madariaga/Gonzales/Desalojo

Página 14 de 14

313-A) del distrito de Miraflores, provincia y departamento de Arequipa, inscrito en la ficha registral P01142683, dentro del plazo de seis días de consentida o ejecutoriada sea la sentencia, bajo apercibimiento de ejecución forzada, ordenándose el descerraje y allanamiento, en caso de ser necesario; con costas y costos *y lo devolvieron*. En los seguidos por **Sulema Ana Sánchez Rodríguez** en contra de **Gabriel Bedoya Cantelli**. Tómese razón y hágase saber. Jueza Superior Ponente, señor Burga Cervantes.

SS.

**Marroquín Mogrovejo**

**Valencia Dongo Cárdenas**

**Burga Cervantes**