



**Auto de Vista - Principal**

**Expediente** : 00080-2023-0-1010-JR-CI-01  
Demandante : Walker Primitivo Monterroso Medina.  
Demandado : Diana Karen Ojeda Lima y otros.  
Materia : Civil: Desalojo por ocupante precario.  
Procede : Juzgado Civil de Santa Ana.  
**Ponencia** : **Ochoa Muñoz.**

**AUTO DE VISTA**

**Resolución N° 5**

Quillabamba, 17 de julio de 2023.

**AUTOS y VISTO:** El presente proceso en grado de apelación, para examinar el auto de improcedencia de la demanda contenido en la Resolución N° 01, de fecha 5 de junio de 2023 (folios 30 al 32).

**I. MATERIA DE APELACIÓN:**

Es materia de apelación, el auto de improcedencia de demanda contenido en la Resolución N° 01, de fecha 5 de junio de 2023 (folios 30 al 32), que RESUELVE:

*“DECLARAR IMPROCEDENTE la demanda presentada por: **Walker Primitivo Monterroso Medina** sobre Desalojo por Ocupante Precario **contra:** Joshobel Ernesto, Arlette, Judith y Diana Karen Ojeda Lima, en consecuencia; **DEVUÉLVASE los ANEXOS de la DEMANDA** conforme a lo dispuesto en el último párrafo del Artículo 427 del Código Procesal Civil. Una vez, **consentida** sea la presente, **ARCHÍVESE DEFINITIVAMENTE** el expediente en el Archivo Central de esta Sede Judicial. - **H.S**”*

**II. FUNDAMENTOS DEL AUTO IMPUGNADO. -**

El auto de improcedencia de demanda contenido en la resolución N° 1, que es materia de apelación, en el cual se sustenta resumidamente en los siguientes fundamentos:

- a) En el presente caso, el actor pretende en sede judicial el desalojo con la causal de ocupante precario, a fin de que los demandados Diana Karen Ojeda Lima, Joshobel Ernesto Ojeda Lima, Arlette Ojeda Lima y Judith Ojeda Lima desocupen el inmueble de su propiedad ubicado en la Avenida Bolognesi N° 126, interior segundo piso, ocupado en un área de 187 metros cuadrados sub divididos en cuatro ambientes cada uno de 30 metros aproximadamente.

- b) Se advierte entonces que, el juzgado hace énfasis al artículo 6 de la Ley de Conciliación N° 26872, asimismo señala que en atención al inciso 2 del artículo 427 del Código Procesal Civil señala que la conciliación es un requisito de procedibilidad y en el presente caso no se ha cumplido con agotar la vía previa de la conciliación, si bien es cierto que adjunto el acta de conciliación N° 013 lo que denotaría que habría agotado la vía previa, pero de la revisión del contenido de las actas de conciliación se encuentra descrita de forma general, no advirtiéndose la descripción del inmueble y para conocer los hechos expuestos se podrá adjuntar la solicitud de la conciliación, consecuentemente al no haber agotado la vía previa, el recurrente carece manifiestamente de interés para obrar, estando incurso dentro de la causal descrita en el inciso 2 del artículo 427 del Código Procesal Civil.

### **III. ARGUMENTOS Y PRETENSIÓN IMPUGNATORIA. -**

Walker Primitivo Monterroso Medina, mediante escrito de fecha 15 de junio de 2023 (folio 34 al 39), apela el referido auto, pretendiendo su revocatoria y reformándola disponga que el A quo emita el auto admisorio de la demanda y se disponga la notificación o emplazamiento de los demandados. Para ello alega los siguientes argumentos:

- c) Señala que la resolución apelada realiza una mala interpretación de la institución procesal del interés para obrar, que no es otra cosa que requerir tutela jurisdiccional respecto a la pretensión que requiere la intervención del órgano jurisdiccional como lo es la causa del desalojo por ocupante precario invocada en la demanda además se ha cumplido con presentar toda la documentación necesaria para acreditar la legitimidad para obrar por ser propietario de dicho inmueble.
- d) Conforme a la resolución impugnada, pese a no ser una condición o requisito de la acción, la citación previa a una conciliación pues evidente que se ha obviado quizá involuntariamente revisar en su integridad los elementos de convicción aportados por esta parte, ya que se ha presentado la citación y acta de incomparecencia a una conciliación justo teniendo como acción la desocupación del bien materia sub litis, por lo que la demanda incoada no se estaría inmersa o incurra en una causal de improcedencia.

#### **IV. SUSTENTO NORMATIVO:**

- 4.1. De conformidad con lo dispuesto por el artículo 364° del Código Procesal Civil: “el recurso de apelación tiene por objeto que el Órgano Jurisdiccional Superior examine, a solicitud de parte o de tercero legitimado, la resolución que les produzca agravio, con el propósito de que sea anulada o revocada, total o parcialmente”.
- 4.2. De conformidad con el artículo 139°, inciso 3 de la Constitución, toda persona tiene derecho a la observancia de debido proceso en cualquier tipo de procedimiento en el que se diluciden sus derechos, se solucione un conflicto jurídico o se aclare una incertidumbre jurídica. Como lo ha enfatizado este colegiado, el debido proceso, tanto en su dimensión formal como sustantiva, garantiza el respeto de los derechos y garantías mínimas con que debe contar todo justiciable para que una causa pueda tramitarse y resolverse en justicia.<sup>1</sup>
- 4.3. De conformidad con el artículo 366 del Código Procesal Civil, el que interpone apelación debe de fundamentarla, indicando error de hecho o de derecho incurrido en la resolución precisando la naturaleza del agravio y sustentando la pretensión impugnatoria.

#### **V. FUNDAMENTOS DE LA SALA SUPERIOR:**

##### **Sobre la incorrecta aplicación del artículo 427 del Código Procesal Civil**

- 5.1. Estando al principio de apelación limitada que rige nuestro sistema recursivo y el principio “Tantum Apellatum Quantum Devolutum”, este Colegiado emitirá pronunciamiento únicamente respecto de los extremos que fueron materia de apelación.
- 5.2. Ahora, el artículo 427 del Código Procesal Civil señala:

***Artículo 427.- Improcedencia de la demanda***

*El juez declara improcedente la demanda cuando:*

*(...), 2. El demandante carezca manifiestamente de interés para obrar;  
(...).*

---

<sup>1</sup> STC N° 07289-2005-AA/TC, fundamento 3.

De la interpretación del artículo señalado, este colegiado debe analizar si en el presente caso existe error de hecho o de derecho, pues del recurso de apelación no se evidencia fundamentos de como la resolución recurrida incurre en error de hecho o de derecho o le estaría generando agravio a la parte demandante. Sin embargo, este colegiado en respeto de los derechos y garantías mínimas de los justiciables debe analizar si la resolución recurrida recae en errores o agravios.

- 5.3.** El recurrente indica que el órgano jurisdiccional de primera instancia de acuerdo al artículo 6 de la Ley de Conciliación N° 26872 señala que es requisito de procedibilidad que la parte actora cite a un acto previo de conciliación pues apelando a una mala interpretación de la institución del interés para obrar el órgano jurisdiccional declaro improcedente la demanda. Si bien es cierto que, el demandante recurrió a un centro de conciliación extrajudicial a fin de que se le asista con la solución del conflicto y consecuentemente se constituya como requisito de procedibilidad de la demanda. Por otra parte, en los procesos de desalojo por ocupante precario se debe probar dos exigencias: **i)** que el demandante sea titular del bien cuya desocupación pretende, y, **ii)** la parte emplazada ocupe el bien sin título o cuando el que se tenía ha fenecido.
- 5.4.** De lo señalado, se debe tomar en cuenta la Casación 5003-2007 Lima, en cuanto señala que existe el interés para obrar cuando la parte actora invoca una utilidad directa, manifiesta y legítima, de índole material o moral, que lo lleve a proteger un derecho mediante el ejercicio de la acción pues supone que el derecho del demandante sea atendido, sin embargo, se debe tomar en cuenta la titularidad del derecho y este debe ser coadyuvado por los medios probatorios anexados a la demanda, si bien es cierto el demandante pretende el desalojo por ocupante precario del inmueble 126 interior 2° piso, por otra parte en las Actas de conciliación no se señalan el inmueble materia de desalojo.
- 5.5.** Ahora, de las actas de conciliación anexadas a la demanda (folio 10 al 17), no se evidencia la individualización exacta del bien inmueble, pues, en la demanda señala que el inmueble materia de desalojo es en inmueble N° 126 interior 2 segundo piso, ocupado en un área de 187 metros cuadrados sub divididos en cuatro ambientes cada uno de 30 metros aproximadamente (folio 21), por otro lado, el demandante señala que mediante la partida N° 11036991, es propietario del Lote 2 PARTE INTEGRANTE DEL INMUEBLE UBICADO EN LA AV. BOLOGNESI de la Ciudad de Quillabamba (folio 11) y las Actas de



conciliación no señalan el inmueble materia de desalojo pese a que el literal “g” del artículo 16 de la Ley de Conciliación N° 26872 señala que los hechos expuestos en la solicitud y la descripción de la controversia deben estar consignados en el acta de conciliación y para dichos efectos se podrá adjuntar la solicitud de conciliación; sin embargo, en el presente caso no se encuentran anexadas.

- 5.6.** Así mismo, el demandante señala que ha proporcionado toda la documentación necesaria para acreditar la legitimidad para obrar en el presente proceso y el juzgado al calificar la demanda se ha obviado quizá involuntariamente revisar la integridad de los elementos de convicción pues se ha presentado la citación y acta de incomparecencia a una conciliación. Ahora bien, del estudio del expediente se puede observar el Acta de conciliación N° **012-2023/CCAI** (folio 16 al 17), Acta de conciliación N° **013-2023/CCAI** (folio 10 al 11), Acta de conciliación N° **014-2023/CCAI** (folio 14 al 15) y Acta de conciliación N° **015-2023/CCAI** (folio 12 al 13); en los hechos expuestos en la solicitud señala que “*se adjunta, copia certificada de la solicitud de conciliación el cual forma parte de la presente acta.*”. Ahora, de los 23 folios presentados por la parte demandante no se encuentra consignadas las copias certificadas de las solicitudes a conciliación.
- 5.7.** Ahora, sobre la legitimidad para obrar del demandante se ve conculcado puesto que las actas de conciliación donde no señalan el inmueble (folios 10 al 17), la partida registral N° 11036991 señala el Lote N°2 parte integrante del inmueble ubicado en la Av. Bolognesi (folio 8), el documento privado de transacción señala el Segundo nivel del inmueble ubicado en la Av. Bolognesi N°128 (folio 5 al 7) y el escrito de demanda señala el inmueble ubicado en la Av. Bolognesi Nro. 126 interior 2° piso, se refieren a inmuebles distintos, situación que demuestra que no le asiste el derecho a la restitución del inmueble consignado en la demanda; puesto que, en los documentos señalados no guardan relación unos con otros sobre la ubicación exacta del mismo.
- 5.8.** Por otra parte, se debe tomar en cuenta que la tutela jurisdiccional efectiva supone tanto el acceso de los justiciables a los órganos jurisdiccionales para resolver conflictos de interés e incertidumbres jurídicas, así mismo, se debe observar los principios y requisitos esenciales para ejercer el derecho de acción y esta se vea trasuntada en la demanda, sin perjuicio de ello, todo derecho por más que sea constitucional tiene limitaciones y en el presente caso estas limitaciones se trasuntan en la falta de interés para obrar del demandante, si bien es cierto que, el recurrente cuenta con el derecho



a recurrir al órgano jurisdiccional también es cierto que tiene el deber de cumplir con requisitos de procedibilidad para que su demanda sea admitida a trámite.

- 5.9.** En conclusión, no se evidencia que exista agravio en cuanto a la incorrecta aplicación de lo previsto en el artículo 427 del Código Procesal Civil en razón de que el mismo recurrente es quien se generó el agravio al no cumplir con los requisitos de procedibilidad que se requiere en el presente proceso.

## VI. DECISIÓN

Por estas consideraciones, la Sala Superior de La Convención de la Corte Superior de Justicia de Cusco, con la facultad conferida por la Constitución Política del Estado, **RESUELVE:**

- 6.1. CONFIRMAR** el auto de improcedencia de demanda contenido en la Resolución N° 01, de fecha 5 de junio de 2023 (folios 30 al 32), que RESUELVE:

**“DECLARAR IMPROCEDENTE** la demanda presentada *por: Walker Primitivo Monterroso Medina sobre Desalojo por Ocupante Precario contra: Joshoel Ernesto, Arlette, Judith y Diana Karen Ojeda Lima, en consecuencia; DEVUÉLVASE los ANEXOS de la DEMANDA conforme a lo dispuesto en el último párrafo del Artículo 427 del Código Procesal Civil. Una vez, consentida sea la presente, ARCHÍVESE DEFINITIVAMENTE el expediente en el Archivo Central de esta Sede Judicial. - H.S”*

- 6.2. DISPONER** la devolución del proceso conforme a ley. Y, los devolvieron. **H.S.-**

**S.S.**

MEZA MONGE

ALVAREZ MENDOZA

OCHOA MUÑOZ