



SALA MIXTA TRANSITORIA DESCENTRALIZADA DE HUARI

EXP. N° 00126-2015-0-0206-SP-CI-01

DEMANDADO : ACUÑA VILLAFÁN HIPÓLITO
SIFUENTES VILLANUEVA TEODORA
DEMANDANTE : VEGA CUBOS ALEJANDRINA
MATERIA : DESALOJO POR OCUPANTE PRECARIO

SENTENCIA DE VISTA

RESOLUCIÓN NÚMERO DIECISIETE

Huari, trece de julio del dos mil quince.-

VISTOS: con los actuados en conformidad con lo estipulado en el artículo ciento treinta y nueve de la Ley Orgánica del Poder Judicial, los magistrados integrantes de este Tribunal se pronuncian bajo el siguiente concepto.

I. OBJETO DE VISTA

Sentencia contenida en la resolución número diecisiete, de fecha veintinueve de abril del año dos mil quince, expedida por el Juzgado Mixto de Huacaybamba, que falla declarando infundada la demanda de desalojo por ocupante precaria postulada por Vega Cubos Alejandrina, en contra de Acuña Villafán Hipólito y Sifuentes Villanueva Teodora; con lo demás que contiene.-

II. SÍNTESIS DE LA PRETENSIÓN IMPUGNATORIA

La demandante impugna la sentencia manifestando que el a-quo incurre en una indebida motivación puesto que:

- a) Ha valorado los medios de prueba que ostentó los demandados cuando el escrito que los contenía había sido rechazado y declarados rebeldes en el proceso, atentando así contra su derecho a la defensa;



- b) De igual modo se ha declarado infundada la demanda cuando no se ha valorado los medios de prueba que aportó la deponente en el proceso y validan su petitorio. Por estas razones solicita se declare la nulidad de la sentencia.-

III. CONSIDERANDOS

PRIMERO.- Como bien se sabe, el recurso de apelación procura que el Superior examine los agravios o errores que contenga la materia objeto de estudio. Este análisis se encontrará ligado a lo peticionado en el recurso de apelación, en virtud al aforismo latino *tantum devolutum quantum appellatum*, el mismo que emerge de dos principios fundamentales a saber, esto es el principio dispositivo y el principio de congruencia. En palabras de COUTURE, aquellos principios, que residen en los aforismos latinos *nemo iudex sine actore*, –que se comprende como aquel carácter dispositivo (solo las partes proponen los agravios)– y *ne procedat iudex ex officio*, –el Juez está prohibido de actuar por iniciativa propia fuera de la Ley– conjuntamente con el principio del agravio, hacen que aquel sea el parámetro del pronunciamiento del Tribunal de alzada. En el presente caso, la resolución objeto de apelación es una sentencia, en ese entendido, este Colegiado procede a examinar el proceso en su conjunto, además de los agravios que han sido precisados.-

SEGUNDO.- Ya en la sentencia número **00728-2008-PHC/TC** que resuelve el sonado caso de Giuliana Llamoja, el Tribunal Constitucional catalogó las motivaciones desacertadas en que puede incurrirse al argumentar la solución de una controversia. Siendo objeto de agravio por parte de la deponente, una motivación indebida por el a-quo, este Colegiado, tras el estudio de la sentencia y valorando las acepciones detentadas por el máximo intérprete constitucional, concluye que en realidad no subsiste una indebida motivación. Veamos, el Juez resalta como puntos controvertidos en síntesis, el determinar si la demandante cuenta con título que acredite su titularidad sobre la propiedad objeto de litis, y si los



demandados cuentan con título alguno de posesión en relación al predio controversial. En ese entendido, concluye que los demandados ostentan un justo título que hace que la causa no proceda y sea revisable en una vía más lata. En efecto, la estructura de la motivación es acertada, puesto que parte como premisa de que los demandados ostentan un justo título, luego razonando en que no subsistiendo una acreditación mínima de su posesión infiere que no puede ventilarse la causa en un proceso de desalojo.-

TERCERO.- Empero, visto el proceso en su conjunto, bajo la facultad revisora de este Tribunal que se explicó en el primer considerando, se aprecia que los demandados, al contestar la demanda, omiten ciertos presupuestos que son advertidos por el magistrado –como lo es el de haber presentado su presunto contrato de compra-venta sin legalizar–, y solicita que sean subsanados en un término de tres días, mediante la resolución número tres de fojas setenta y uno. Muy a pesar de ello, los demandados al pretender subsanar lo observado, incurrir nuevamente en una notoria omisión, pues los documentos que se solicitaban sean legalizados o certificados, son presentados en copia simple, como se aprecia de fojas setenta y seis a ochenta.-

CUARTO.- Atendiendo a ello, de modo ecuánime y haciendo efectivo el apercibimiento que se decretó en la referida resolución número tres, se rechaza la contestación de demanda y habiéndose vencido el término se les declara rebeldes en el proceso.-

QUINTO.- El estado de rebeldía no genera que lo dicho por el demandado no pueda ser tomado en cuenta por el a-quo o que –como erróneamente se cree– le brinde automáticamente al accionante el amparo de su pretensión. El estado de rebeldía genera presunción legal relativa de lo expuesto en la demanda, afirmación a la que arriba el Tribunal Supremo en la **Casación N° 2007-2003-Ica** agregando que “son los juzgadores quienes, de acuerdo a su apreciación conjunta de la

prueba en atención a lo dispuesto por el artículo 197° del Código Formal, se deben formar convicción de la veracidad de los hechos que sustentan la demanda y de no considerarlos acreditados deben desestimar la misma de acuerdo a lo que anota el artículo 200° del Código Procesal Civil”.-

SEXTO.- Entonces, el estado de rebeldía no va a restar la facultad de valoración de la prueba que tiene el a-quo sobre lo expuesto en la demanda, siendo que si no le genera certeza puede declarar infundada la demanda; es más, si considera necesario para resolver la controversia, hasta puede de oficio admitir a trámite, elementos probatorios de una parte del proceso que haya sido declarado rebelde, como lo ha sentado la Corte Suprema en la **Casación N° 2616-2002-Lima** al indicar que *“el juez puede admitir a trámite, de oficio, elementos probatorios de un sujeto que ha sido declarado rebelde, cuando las circunstancias del caso lo ameritan, dada la trascendencia social que producirá la sentencia en los sujetos intervinientes, lo cual se hace al amparo de los principios de economía y celeridad judicial, previstos en el artículo V del Título Preliminar del Código adjetivo”.-*

SÉTIMO.- Volviendo al estudio del caso, apreciamos que la contestación de la demanda por los demandados, en el caso fáctico y jurídico, no existe. No subsiste hasta la emisión de la sentencia, elemento probatorio aportado por los demandados que acredite o pruebe de modo alguno que aquellos cuentan con un justo título, puesto que nunca fueron presentados, por lo que no podría alegarse que se haya generado convicción alguna que la controversia precise previamente de un proceso que resuelva la posesión que ejercen los demandados. En ese sentido, se puede concluir que la motivación de la decisión no es indebida, sino que es desacertada. Para un mejor entendimiento podemos catalogarlo como un sofisma, pues aparentemente su decisión es valedera, más los antecedentes de donde emerge la premisa no existen.-



OCTAVO.- El a-quo ha basado su decisión en los documentos acopiados por los demandados, cuando éstos han sido rechazados, no por haber sido presentados a destiempo, sino por no encontrarse debidamente legalizados, que desde lejos, nunca va a generar convicción en un proceso sea la naturaleza que fuera (excepto un proceso laboral, en donde predomina la prueba diabólica, en caso de ser el demandante). Y lejos del estado de rebeldía en la que se encontraban los demandados, ni si quiera podían admitirse a trámite, de oficio por el Juez, los elementos probatorios acopiados por los demandados, como al parecer, se intentó ejecutar al resolver la controversia.-

NOVENO.- Ahora bien, la impugnante por este agravio solicita se declare la nulidad de la sentencia, disponiéndose por esta instancia, se ordene al Juez que falle en un sentido determinado. Los defectos en la motivación de la sentencia por el magistrado de primera instancia al haber valorado pruebas que nunca fueron admitidas al proceso como tal, no puede generar por sí la nulidad de la sentencia. Para empezar es preciso observar que el magistrado, ha valorado el Título de Propiedad registrado por la impugnante, pues ha aseverado que éste acredita su titularidad sobre el bien, más al mismo tiempo ha valorado la prueba aportada por los demandados, cuando ésta había sido rechazada, argumentando que subsiste la duda sobre el mejor derecho de propiedad. Este pronunciamiento, tal como se encuentra motivado en la sentencia, es uno que resulta del criterio propio del Juez, al cual este Tribunal no puede direccionar.-

DÉCIMO.- Recientemente, en el año dos mil catorce, el Consejo Ejecutivo del Poder Judicial, partiendo de la acepción antes formulada, advirtió que muchos jueces revisores, declaraban la nulidad de las sentencias en virtud a una indebida motivación, o por meros defectos formales, lo que atentaba contra la independencia del magistrado de primera instancia en su libertad funcional reconocida por la Constitución. Por tal razón,

mediante la **Resolución Administrativa N° 002-2014-CE-PJ** se reguló el reenvío de los procesos por los órganos jurisdiccionales revisores, sentando en su considerando quinto, entre otros, a que *“en caso de autos o sentencias, consideradas como defectuosamente motivadas, se debe resolver el fondo revocando o confirmando las resoluciones impugnadas por los fundamentos expuestos por el superior. En tal sentido, **los supuestos defectos en la motivación como la valoración de la prueba, aplicación o interpretación del derecho, no pueden ser causal de nulidad, pues además atenta contra la independencia del juez que la Constitución Política le reconoce al resolver los asuntos de su competencia**”*, en ese sentido agrega en su sexto considerando que *“en atención a los fundamentos señalados, se desprende que si un órgano revisor tiene un criterio diferente al del juez inferior, corresponde la revocación de la resolución y la obligación del juez inferior de ejecutar lo resuelto por el superior; pero **en ningún caso se puede anular resoluciones por defectos en la motivación de las mismas, pretendiendo que el juez inferior emita nuevas resoluciones en base a motivaciones que puede no compartir**”*; sin embargo esta acepción solo puede darse cuando el vicio no sea trascendental o se irrumpa alguna garantía procesal, como lo detalla al referir que *“el órgano revisor aplicará el reenvío por no tener los elementos suficientes para emitir un pronunciamiento válido sobre el fondo del recurso”*.-

UNDÉCIMO.- En base a lo disgregado, y atendiendo a lo instando por el Consejo Ejecutivo del Poder Judicial, podemos apreciar que la prueba aportada por la accionante respecto a la titularidad del bien, es una que también ha sido valorada por el a-quo. Por lo que si entramos al análisis de fondo, en efecto nos encontramos ante el mismo panorama que fue objeto de estudio en primera instancia, el cual no fue tachado ni observado por la parte contraria.-

DUODÉCIMO.- En efecto, tal como se aprecia de los anexos de la demanda de fojas cuatro a nueve, así como de los elementos acopiados

como prueba de oficio por el a-quo, de fojas ciento cuarenta y uno a ciento cuarenta y seis, la titularidad de los derechos y acciones del predio ubicado en la Manzana N2 Lote 6 de la Provincia de Huacaybamba, corresponden, irrefutablemente en virtud al artículo 2013° del Código Civil, a Vega Durand Augusto y a Vega Cubos Alejandrina, siendo ésta última quien ha ido a juicio en aras de reivindicar el bien común. Pues naturalmente, el proceso de desalojo en sí, guarda intrínsecamente una acción reivindicatoria, como lo detalla la **Casación N° 1200-2000-Camaná** al referir que *"siendo el desalojo una acción que otorga al propietario el derecho a la restitución de un bien en poder de otra persona, en el fondo entraña un acción reivindicatoria para recuperar no solo la posesión sino también para ejercitar los atributos de su propiedad"* siendo de igual valoración la **Casación N° 3176-2007-Lima** al referir la atribución del copropietario en ejercitar la pretensión de desalojo.-

DÉCIMO TERCERO.- En ese sentido, para la prosecución de un proceso de desalojo se requiere que **a)** quien postule la pretensión acredite la titularidad posesoria sobre el bien (sea propietario, administrador, arrendador u otro) y **b)** que el demandado no cuente con título alguno que justifique su posesión (sea porque ha fenecido o porque no lo ostenta), siendo que hasta este punto de análisis la postura del demandante se atribuye a la primera condición.-

DÉCIMO CUARTO.- Por su parte, respecto a la condición del demandado, la figura del ocupante precario ha recibido distintas acepciones tanto por la doctrina así como por la jurisprudencia, concluyendo que en concreto es aquel que posee el bien ajeno, sin título o el que tuvo feneció. Al respecto, este tema de trascendencia social, fue materia de pronunciamiento en el **Cuarto Pleno Casatorio Civil – Casación N° 2195-2011-Ucayali** el cual sorprendentemente, pese a la vinculación obligatoria que tienen los precedentes judiciales vinculantes como estipula el segundo párrafo del artículo 400° del Código Procesal Civil, no fue invocado por el a-quo para resolver la controversia.-



DÉCIMO QUINTO.- Sea como fuera, en el referido Pleno Casatorio Civil, se sustentó la necesidad urgente de aclarar las circunstancias que revisten la configuración del ocupante precario, pues resultaba ser preocupante que en muchas sedes judiciales se declarase la improcedencia de la demanda de desalojo por el solo hecho de subsistir cualquier aspecto vinculado a la propiedad **(fundamento quincuagésimo, folios 22)**. En esta misma sentencia casatoria, el Tribunal Supremo, detalló que en base a una interpretación sistemática del artículo 586° conjuntamente con el artículo 911° del Código sustantivo, se debe comprender al ocupante precario como todo aquel que ocupa el bien sin acreditar su derecho a permanecer en el disfrute de la posesión inmediata o que, en todo caso, en la realidad se ha producido la desaparición de los actos o hechos, jurídicamente regulados y protegidos, generando como efecto la pérdida del derecho a poseer **(fundamento quincuagésimo noveno, folios 25).**-

DÉCIMO SEXTO.- Visto el caso sub júdice, la parte contraria, en su oportunidad no logró sustentar bajo qué título opera su posesión sobre el bien objeto de litis. Siendo que en virtud al principio de preclusión los demandados no se habían librado de la carga procesal que asumen. La aplicación operativa del ideario de la preclusión encuentra justo asidero en estas facultades procesales de las partes, denotándose así la 'preclusión' en tres aspectos: a) preclusión por no ejercicio oportuno de una facultad procesal; b) preclusión por consumación; y c) preclusión de la posibilidad de efectuar una actividad procesal que resulta incompatible con otra. En el contexto de la causa, los demandados, no ejercieron oportunamente su facultad procesal de contestar la demanda y rechazarla. Por tal razón, se concluye que los demandados no cuentan con título alguno que los acredite con derecho a poseer el bien objeto de controversia, recayendo bajo estas circunstancias, en la postura de ocupantes precarios.-



DÉCIMO SÉTIMO.- Ahora bien, apreciamos que de la continuación de la audiencia única de fecha veintinueve de octubre del año dos mil catorce, inserto de fojas ciento dieciséis a ciento diecinueve, así como de lo expuesto por los demandados, en su escrito de fojas ciento veintidós a ciento treinta y seis, subsistirían edificaciones dentro del área del predio que es titular la accionante, motivo por el cual los demandados resaltan que no puede proseguirse con el proceso de desalojo, citando una casación del año dos mil nueve. Al respecto, es preciso detallar que si bien es cierto los precedentes vinculantes emitidos por la Corte Suprema vinculan a los órganos jurisdiccionales, estos mantienen su predominancia hasta que sea modificada por otro precedente.-

DÉCIMO OCTAVO.- En tal sentido, a través del **Cuarto Pleno Casatorio Civil – Casación N° 2195-2011-Ucayali**, esta acepción de que si existen rasgos controversiales sobre la propiedad no procede el desalojo, ha sido superado. A través de esta Casación se ha sentado que no es óbice para la conducencia del desalojo la controversia de lo edificado, puesto que la misma posteriormente puede ser demandada por el ocupante precario, como lo detalla en su **acápito V del considerando sexagésimo tercero** al dejar sentado como precedente judicial vinculante de obligatorio cumplimiento en que **“en los casos en los que el demandado afirme haber realizado edificaciones o modificaciones sobre el predio materia de desalojo –sea de buena o mala fe–, no justifica que se declare la improcedencia de la demanda, bajo el sustento de que previamente deben ser discutidos dichos derechos en otro proceso. Por el contrario, 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, lo que considere pertinente, por causa de las edificaciones o modificaciones del predio, utilizando el procedimiento pertinente”.-**

DÉCIMO NOVENO.- De autos, se aprecia que la accionante ha acreditado tener derecho a gozar de la posesión de su predio, en virtud a las generalidades que revisten las atribuciones de la propiedad. La propiedad, como lo detalla el artículo 923° del Código Civil, es el poder jurídico que permite usar, disfrutar, disponer y reivindicar un bien. Debe ejercerse en armonía con el interés social y dentro de los límites de la ley. Tal como lo señala Jorge Avendaño Valdez "(...) la propiedad establece una relación directa entre el titular y el bien. El propietario ejercita sus atributos sin la mediación de otra persona. Además, la propiedad es erga omnes, esto es, se ejercita contra todos. Es esta la expresión de la llamada "oponibilidad" que caracteriza a todos los derechos reales y, en especial, a la propiedad"¹.

VIGÉSIMO.- Esta virtud la podemos desprender diáfananamente de su título inscrito en los Registros Públicos que de sus antecedentes dominales no se observa oposición alguna, así como tampoco se ha hecho mención de controversia que se encuentre en trámite o en proceso de ejecución sobre la reversibilidad de su dominio, que pueda desmerecer la valoración de su título frente a los ocupantes precarios.-

VIGÉSIMO PRIMERO.- Por tales razones, este Colegiado, valorando los medios de prueba que también hiciera mención el a-quo, concluye que efectivamente, en el presente proceso sumarísimo de desalojo, la pretensión de la demandante, de solicitar la desocupación de su predio ubicado en la Manzana N2 Lote 6 de la Provincia de Huacaybamba con las medidas perimétricas descritas, las que resultan ser congruentes con su Título de Propiedad inscrito en Registros Públicos, por parte de los ocupantes precarios, merece amparo, fuera del contexto de lo edificado en aquel, lo cual ha de dejarse a salvo el derecho de reclamarlo por los ocupantes precarios oportunamente; y, en virtud al artículo 412° del Código Procesal Civil, resulta de cargo de la parte vencida el pago de las costas y costos del proceso.-

¹ AVENDAÑO VALDEZ, Jorge en la obra Código Civil Comentado, Tomo V, Lima- Perú, Ira. Edic., 2012, Gaceta Jurídica S.A., pág. 188.

IV. DECISIÓN

Por estas consideraciones y en atención a los preceptos legales invocados, los magistrados integrantes de la Sala Mixta Transitoria Descentralizada de Huari, RESUELVEN:

- 1. REVOCAR** la sentencia contenida en la resolución número diecisiete, de fecha veintinueve de abril del año dos mil quince, expedida por el Juzgado Mixto de Huacaybamba, que falla declarando infundada la demanda de desalojo por ocupante precaria postulada por Vega Cubos Alejandrina, en contra de Acuña Villafán Hipólito y Sifuentes Villanueva Teodora; con lo demás que contiene; y
- 2. REFORMÁNDOLA** declararon **FUNDADA** la demanda postulada por Vega Cubos Alejandrina, sobre Desalojo por Ocupante Precario, mediante escrito de fojas catorce a diecisiete, subsanada a fojas veintiuno, consecuentemente
- 3. ORDENARON** que Acuña Villafán Hipólito y Sifuentes Villanueva Teodora desocupen el inmueble sub-litis ubicado en la Manzana N2, Lote 6, de la Provincia de Huacaybamba, en el plazo de seis días de notificados con la presente sentencia de vista, en etapa de ejecución, bajo apercibimiento de Ley en caso de no acatar el mandato; con costas y costos del proceso a cargo de la parte vencida.-

Notificándose y los devolvieron. **Juez Superior ponente, Marcial Quinto Gomero. Con la intervención del señor Magistrado Juan Roberto Rodríguez Otero por abstención del señor Juez Francisco Fidel Calderón Lorenzo.-**

SS.

QUINTO GOMERO.

CELESTINO NARCIZO.

RODRÍGUEZ OTERO.