



(Sentencia de Vista)

Expediente : 00377-2022-0-1001-JR-CI-06.
Demandante : Romero Torres, Manuel David
Montejo Linares, Justina
Demandado : Romero Huamán, Marcia
Benavides Romero, Lucero
Materia : Desalojo por ocupante precario.
Procede : Sexto Juzgado Civil - sede central
Juez Ponente : **Gutiérrez Merino**

Resolución N° 32

Cusco, 19 de mayo del 2023.

La Sala Civil de la Corte Superior de Justicia del Cusco, en ejercicio de sus atribuciones constitucionales y legales, ha pronunciado la siguiente sentencia de vista:

VISTO: El presente proceso venido en apelación.

1. RESOLUCIONES MATERIA DE IMPUGNACIÓN

1.1. Es materia de apelación el auto contenido en la resolución N° 17 (dictada durante la audiencia del 25 de julio del 2022), en fojas 338/340, y concedida con la calidad de diferida; la cual resolvió:

SE DECLARA INFUNDADA la excepción de falta de legitimidad para obrar de la demandada deducida por Lucero Benavides Romero, en tanto este despacho considera que se encuentra delimitada la litis; y consecuentemente **SE DECLARA SANEADO EL PROCESO.**

1.2. También es materia de apelación el extremo de la sentencia de fecha 12 de agosto del 2022, contenida en la Resolución N° 27 (fojas 394/407), la cual declara:

“

- 1. INFUNDADA** la demanda interpuesta por **MANUEL DAVID ROMERO TORRES y JUSTINA MONTEJO LINARES** contra **MARCIA ROMERO HUAMAN** sobre **DESALOJO POR OCUPANTE PRECARIO**
- 2. INFUNDADA** la demanda subordinada interpuesta por **MANUEL DAVID ROMERO TORRES y JUSTINA MONTEJO LINARES** contra **MARCIA ROMERO HUAMAN** sobre restitución de bien inmueble.
- 3. (...)**
- 4. Que Lucero Benavides Romero no tiene la condición de ocupante precaria respecto del inmueble materia de litis**
- 5. (...).**



2. PRETENSIONES IMPUGNATORIAS.

Respecto de la apelación contra la Resolución N° 17

2.1. Lucero Benavides Romero, fue integrada al proceso por Resolución 05 del 10 de mayo de 2022 (al amparo del artículo 105 del CPC por su condición de poseedora). Luego, por Resolución 10 (fojas 308/309) se le consideró como litisconsorte necesaria pasiva de la demandada en lo que respecta a la pretensión principal de desalojo. Es así que Lucero Benavides Romero presenta escrito en fecha 10 de noviembre del año 2022, interponiendo recurso de apelación (fojas 350/3354) contra la Resolución N°17 (que declaró infundada su excepción de falta de legitimidad para obrar de la demandada), cuya pretensión impugnatoria es de revocatoria o, en todo caso, se declare nula dicha resolución. Invoca, entre otros, los siguientes fundamentos:

- De la demanda se advierte la existencia de una relación jurídica sustancial entre la demandada (Marcia Romero Huamán) y los demandantes (los esposos, Justina Montejo Linares y Manuel David Romero Torres). Ello en mérito a un acta de Acuerdo de Alquiler de fecha 19 de enero del 2021.
- Sin embargo, la recurrente ha suscrito contrato de arrendamiento con Bertha Bernardina Romero de Jiménez sobre el bien materia de litis y que se encuentra vigente hasta el mes de setiembre del 2023. Siendo el caso que ninguna de las partes se encuentra inmersas dentro de la relación jurídica sustancial que ha dado origen al presente proceso.

Respecto de la apelación contra la sentencia

2.2. Los demandantes, Manuel David Romero Torres y Justina Montejo Linares, presentan escrito en fecha 10 de noviembre del año 2022, interponiendo recurso de apelación contra la sentencia (en aquellos extremos que declaró infundada su pretensión sobre desalojo por ocupante precario y restitución del inmueble, así como sobre la condición de la litisconsorte, Lucero Benavides Romero), cuya pretensión impugnatoria es de revocatoria o en todo caso se declare nula dicha sentencia (fojas 414/428). Invocan, entre otros, los siguientes fundamentos:

- La resolución recurrida adolece de falta de motivación y valoración de los medios probatorios.
- La demandada, Marcia Romero Huamán, ha reconocido que no posee el bien a mérito del contrato de arrendamiento con los demandantes, sino con el contrato celebrado por su hija (Lucero Benavides Romero) con Bertha Bernardina Romero de Benavides. Pero, Bertha Bernardina Romero de Benavides no tiene título de propiedad, conforme se reconoció en el punto 4.1 de la sentencia.



- Resulta incongruente que la sentencia afirme que no se cursó la carta notarial para resolver el acta de acuerdo de alquiler, ya que en la misiva notarial del 19 de noviembre de 2021 se señaló expresamente sobre la resolución del contrato.
- No era necesario aviso previo para determinar el fin del arrendamiento.
- Desde el 21 julio del 2021 (fecha de terminación del contrato según el “Acta de Acuerdo de Alquiler”) hasta la fecha en que se cursó la carta notarial de noviembre de 2021, transcurrieron cuatro meses. Por lo que resulta aplicable el Art. 1700 del C.C que prevé que el arrendador puede pedir la devolución del bien.
- Es un hecho probado que la demandada Marcia Romero Huamán no ha pagado la renta por mas de seis meses, conforme ha quedado acreditado en el numeral 4.4. de la sentencia (que declaró fundada la pretensión del pago de renta devengado).
- La demandada Marcia Romero Huamán tenía la condición de ocupante precaria porque el titulo que ostentaba feneció el 21 de julio del 2021 a horas 9: 00 am.
- Marcia Romero Huamán ha dejado constancia como hecho probado que el titulo que amparaba su posesión no era el Acta de acuerdo de alquiler de fecha 19 de enero del 2021, sino el contrato que celebró la litisconsorte Lucero Benavides Romero con una tercera persona.
- Existe error en la interpretación del IV Pleno Casatorio porque, en el proceso de desalojo por ocupación precaria, no puede discutirse el mejor derecho de propiedad, resolución de contrato, prescripción adquisitiva de dominio.
- Sobre Lucero Benavides Romero, señalan que dicha persona ejerce posesión sin título alguno.

2.3. La litisconsorte necesario pasivo, **Lucero Benavides Romero**, presenta escrito en fecha 10 de noviembre del año 2022 (fojas 434/438), interponiendo recurso de apelación contra la sentencia, cuya pretensión impugnatoria es de revocatoria y reformándola se establezca que la suscrita no tiene la calidad de ocupante precaria “derivada de la posesión de Marcia Romero Huamán”. Invoca, entre otros, los siguientes fundamentos:

- La recurrente es nieta de Q.E.V.F. Justo German Romero Parra, quien en vida fue propietario del lote de terreno N°01 de la Manzana A, de la Cooperativa de Vivienda Miraflores, sector Tica Tica.
- Su abuelo era miembro de la Cooperativa de vivienda desde el 1981 hasta el 30 de marzo del 1998, fecha en la cual falleció.
- Sin embargo, la inscripción del terreno referido fue realizado por la cooperativa referida recién en el año 2005, conforme se puede advertir en el Asiento 01, de la P.E. 11037689. Y, únicamente, a título de la esposa de su abuelo (Delia Torres Baez Vda. De Romero).



- Pero, también era heredera inscrita la persona de Bertha Bernardina Romero de Jiménez, también era hija y heredera del causante, conforme la inscripción de sucesión intestada contenida en la P.E. 11131915.
- Sin embargo, Delia Torres Baez Vda. De Romero (esposa del causante), pese a tener conocimiento de que Bertha Bernardina Romero de Jiménez también era heredera, se hace titular como única propietaria. Y, luego, vende a su hijo Manuel David Romero Torres y a su pareja Justina Montejo Linares, perjudicando el derecho hereditario de su progenitora y tía.
- Por tanto, la referida compra tiene causales de nulidad.
- Se encuentra ocupando el referido inmueble en mérito al contrato de arrendamiento de fecha 23 de setiembre del 2021, celebrado con su tía Bertha Bernardina Romero de Jiménez, en su condición de heredera legal de Q.E.V.F. Justo German Romero Parra.
- No fue punto de controversia determinar la nulidad del contrato de arrendamiento que sustente la decisión del A-quo cuando indica que su posesión esta derivada de su codemandada.
- Su posesión no se encuentra sometida ni es derivada de la posesión de su codemandada, sino en mérito al arrendamiento suscrito con Bertha Bernardina Romero de Jimenes.

3. SOBRE EL TEMA DE FONDO

Sobre las pretensiones:

- 3.1. Los demandantes (Manuel David Romero Torres y Justina Montejo Linares) interponen demanda, en contra de Marcia Romero Huamán sobre:

Pretensión principal

- a) Desalojo por ocupante precario

Pretensión en forma acumulativa objetiva originaria subordinada

- b) La restitución y pago de rentas devengadas, más intereses legales.

Todo ello respecto de los ambientes: Primer piso. - cuenta con área de 72.00 m² y un ambiente situado en el segundo piso que cuenta con un área de 48 m² - ambientes que forman parte de la vivienda que se encuentra ubicada en la Cooperativa de Vivienda Miraflores MZ "A" - LOTE 1 del distrito, provincia y departamento del Cusco.

Cuestión previa.

- 3.2. Habiéndose apelado la sentencia, en el extremo que declaró infundada la pretensión principal sobre desalojo por ocupación precaria, dicho extremo será el primero en ser revisado por esta Sala Superior.



Y, en caso se llegase a determinar la fundabilidad de esta pretensión, entonces, ya no sería necesario análisis alguno sobre la pretensión subordinada de pago de rentas devengadas.

Apelación de la resolución con calidad de diferida (excepción de falta de legitimidad para obrar de la litisconsorte necesaria pasiva).

- 3.3.** Tal como se dijo en considerandos anteriores, el juzgado incorporó a la persona de Lucero Benavides Romero en condición de litisconsorte necesario pasivo, y respecto -únicamente- a la pretensión principal de desalojo por ocupación precaria.

Fue en ese contexto que la litisconsorte necesaria propuso su excepción de falta de legitimidad para obrar del demandado, la cual fue declarada infundada por Resolución 17 (resolución judicial que, ahora, es materia de impugnación y de revisión).

- 3.4.** Pacíficamente se admite que la legitimidad para obrar es la posición habilitante para ser parte del proceso. En el caso de la legitimidad pasiva (que es el tema que ahora preocupa) se exige que *“...en la demanda exista correspondencia entre el demandado y quien se alega es el sujeto que debe ejecutar las prestaciones tendientes a satisfacer la situación jurídica o derechos del demandante o quien debe soportar, en su esfera jurídica, las consecuencias inmediatas y directas de la sentencia.”*¹.

En el presente caso, esta Sala Superior considera que se cumplen las condiciones para afirmar que Lucero Benavides Romero tiene legitimidad pasiva en el presente proceso, en tanto la propia litisconsorte necesaria pasiva ha reconocido estar poseyendo el inmueble objeto de desalojo. Y, siendo ello así, será esta litisconsorte necesaria pasiva la que debería de soportar los efectos de una probable sentencia estimativa.

Por estas razones, la excepción propuesta deberá de ser desestimada.

- 3.5.** Respecto al agravio que sostiene que la litisconsorte necesaria pasiva debe su posesión a un contrato con Bertha Bernardina Romero, y no al documento denominado “Acta de Acuerdo de Alquiler” (fojas 15/16) celebrado por los demandantes con Marcia Romero Huamán, ello será materia de análisis de fondo de la demanda. Pero, no son temas, que puedan amparar una excepción de falta de legitimidad para obrar pasiva

¹ SOTERO GARZÓN, Martín Alejandro. *Código Procesal Civil Comentado*, Tomo III, Gaceta Jurídica, Primera Edición, 2016, p. 656.



y mucho menos cuando, se reitera, la excepcionante viene ejerciendo la posesión del inmueble objeto del proceso de desalojo.

Por estas consideraciones es que la Resolución 17, que declaró infundada la excepción de falta de legitimidad para obrar de la litisconsorte necesaria pasiva, deberá de ser confirmada.

Apelación de la parte demandante contra el extremo de la sentencia que declaró infundada su pretensión de desalojo por ocupación precaria.

3.6. Esta pretensión ha sido declarada infundada en la sentencia por las siguientes razones:

- Los demandantes no han cursado carta notarial resolviendo el “Acta de Acuerdo de Alquiler” por causal de vencimiento de contrato, sino que de manera expresa han señalado que resuelven el contrato por falta de pago (considerando 4.2 de la sentencia, fojas 403).
- De la carta notarial de fecha 19 de noviembre del 2021 se infiere que los demandantes de plano resuelven el contrato por causal de falta de pago de renta, no cumpliendo con darle los 15 días de plazo para que en caso no se de cumplimiento al pago de rentas adeudas sede por resuelto el contrato (considerando 4.2 de la sentencia, fojas 404).

3.7. Para entender mejor el contexto en el que se han producido los hechos, es importante tener en cuenta tres (03) momentos distintos:

- i. “Acta de Acuerdo de Alquiler”, celebrado el 19 de enero de 2021 ante el Juzgado de Paz del Radio Urbano del Distrito de Santiago, entre los demandantes (Manuel David Romero Torres y Justina Montejo Linares) con la demandada (Marcia Romero Huamán). En este documento se pactó un alquiler por seis meses, hasta el 19 de julio de 2021, y el pago de una renta mensual de S/. 300.00 (fojas 15/16).
- ii. Carta Notarial del 19 de noviembre de 2021, cursado por los demandantes a la demandada, comunicando la resolución del contrato de arrendamiento por falta de pago de la renta (fojas 17/20).
- iii. Acta de Conciliación 058-2022-TRAHE, del 11 de febrero de 2022, que da cuenta que entre los demandantes y la demandada no se llegó a adoptar acuerdo alguno (fojas 21/22).



- 3.8.** Entonces, esta Sala Superior advierte que el juzgador de primera instancia ha centrado su atención en la falta de pago de la renta por parte de la demandada y en la resolución del contrato de arrendamiento por dicha causal. Pero, el propio juzgador ha desatendido otros factores que también determinan la precariedad de la parte demandada; lo cual implica una contravención al Principio de Unidad de Prueba, el cual exige al órgano jurisdiccional evaluar la prueba de manera conjunta y relacionándolas una con otra.
- 3.9.** En ese sentido, se tiene -en primer lugar- que la parte demandante ha acreditado la propiedad del inmueble objeto de litis, ya que tiene inscrito tal derecho en el Asiento 08 de la Partida 11037689 del Registro de Predios (fojas 13) en virtud a una compra venta con Delia Torres Baez Vda. De Romero. En este punto, la parte demandada cuestiona la legitimidad de dicho título (argumentando que el predio pertenecía a Q.V.F. Justo Germán Romero Parra, y que la única heredera declarada es la persona de Bertha Bernardina Romero de Jiménez), pero ello -al merecer de un proceso cognitivo- deberá de ser resuelto en otra vía.

En segundo lugar, tanto la parte demandada como la litisconsorte necesaria pasiva coinciden en señalar que se encuentran en posesión del bien por un contrato de arrendamiento del 23 de setiembre de 2021, celebrado con Bertha Bernardina Romero de Jiménez (quien fue reconocida como heredera legal de Q.V.F. Justo Germán Romero Parra). El referido contrato corre a fojas 155/158, mientras que la declaratoria de Bertha Bernardina Romero de Jiménez (como única y universal heredera de Justo Germán Parra) aparece en el Asiento 02 de la Partida 11131975 del Registro de Sucesión Intestada (fojas 73).

- 3.10.** El argumento de la demandada y de la litisconsorte necesaria pasiva resulta relevante porque desconoce que su posesión provenga del documento denominado “Acta de Acuerdo de Alquiler” que la propia demandada celebró con los demandantes, sino que -de manera enfática- señalan que dicha posesión proviene de un contrato de arrendamiento celebrado con Bertha Bernardina Romero de Jiménez.

Entonces, en el fondo, esta tesis esgrimida por la demandada y la litisconsorte necesaria pasiva debe de asumirse como una declaración asimilada y, a partir de este punto, determinar si la persona de Bertha Bernardina Romero de Jiménez tenía titularidad o legitimidad para arrendar el inmueble que es objeto del presente proceso de desalojo.

Ello, empero, no fue advertido por la sentencia de primera instancia.



- 3.11.** Y abundando en este tema, se advierte que el inmueble objeto del proceso de desalojo fue independizado (e inmatriculado) en el Asiento 02 de la Partida 11037689 del Registro de Predios (fojas 06). Y, posteriormente, fue adjudicado a favor de Delia Torres Baez Vda. De Romero, según aparece del Asiento 07 de la misma Partida Electrónica. Finalmente, los demandantes adquirieron el mismo inmueble, por compra venta, según consta en el Asiento 08.

Entonces, la persona de Bertha Bernardina Romero de Jiménez –en todo el tracto registral- no aparece con derecho alguno sobre el inmueble que es objeto del presente proceso de desalojo. Y el hecho de que la persona de Bertha Bernardina Romero de Jiménez haya sido declarada única heredera de Justo Germán Parra tampoco le otorga derecho alguno sobre el inmueble objeto del proceso y, menos aún, cuando dicha sucesión intestada no fue inscrita en el Registro de Predios.

- 3.12.** No debe olvidarse que entre las características de los derechos reales están las de ser *erga omnes* y ser excluyentes. Por tanto, es inadmisibile que para un mismo inmueble (objeto del presente proceso de desalojo) existan dos titulares: (i) los demandantes; y, (ii) Bertha Bernardina Romero de Jiménez; tesis que, al final de cuentas, es la que pretende demostrar la parte emplazada.
- 3.13.** En síntesis, habiéndose acreditado que los demandantes son titulares del inmueble objeto de desalojo, y que tanto la parte demandada como la litisconsorte necesaria pasiva sustentan su posesión en un contrato de arrendamiento celebrado con persona (arrendadora) que no tiene la titularidad del mismo bien objeto de litis; entonces, se colige que la parte emplazada –en el fondo- no tiene título que justifique su posesión. Y ello, por consiguiente, genera que la parte demandada tenga la condición de precaria.
- 3.14.** Siendo ello así, la sentencia de primera instancia merece ser revocada y, reformándose, declarar fundada la demanda de desalojo por ocupación precaria; ordenándose la restitución del inmueble objeto de litis.

Careciendo de objeto analizar lo referente a la pretensión subordinada de pago de rentas devengadas, dejando a salvo su derecho para hacerlo valer en otra vía.



Respecto a la condición de Lucero Benavides Romero respecto del inmueble materia de litis

- 3.15.** La litisconsorte necesaria pasiva también ha apelado la sentencia para que se establezca que la suscrita “*no tengo la calidad de ocupante precaria ello a mérito de un contrato de arrendamiento suscrito con Bertha Bernardina Romero de Jiménez*”.

Cabe recordar que, en el considerando 4.5 de la sentencia, se había establecido que “*...la posesión de Lucero Benavides Romero no es precaria sino dependiente de la posesión de su madre.*”. Mientras que el punto 4 de la parte resolutive de la sentencia determinó que Lucero Benavides Romero “*no tiene la condición de ocupante precaria respecto del inmueble materia de litis*”.

- 3.16.** Como ya se ha analizado en considerando anteriores, tanto la demandada (Marcia Romero Huamán) como la litisconsorte necesaria pasiva (Lucero Benavides Romero) coinciden en señalar que su posesión proviene de un contrato de arrendamiento con Bernardina Romero de Jiménez. Y ya se explicó, ampliamente, que la persona de Bernardina Romero de Jiménez no tiene ningún derecho sobre el inmueble objeto de litis.

Por consiguiente, la condición de Lucero Benavides Romero también es la de precaria, razón por la cual esta Sala Superior se aparta del considerando 4.5 de la sentencia (donde el Aquo señalaba que la posesión de Lucero Benavides Romero proviene de la dependencia de la posesión de su madre) y, por el mismo motivo, deberá revocarse el punto 4 de la parte resolutive de la sentencia donde se señalaba que Lucero Benavides Romero no tiene la condición de precaria.

4. POR ESTOS FUNDAMENTOS:

- 4.1. CONFIRMAR** la resolución N° 17 de fecha 25 de julio del 2022, contenida en la Resolución N° 27, la cual declara:

SE DECLARA INFUNDADA la excepción de falta de legitimidad para obrar de la demandada deducida por Lucero Benavides Romero, en tanto este despacho considera que se encuentra delimitada la litis; y consecuentemente **SE DECLARA SANEADO EL PROCESO**.

- 4.2. REVOCAR** el extremo de la sentencia de fecha 12 de agosto del 2022, contenida en la Resolución N° 27, la cual declara:



“

1. **INFUNDADA** la demanda interpuesta por **MANUEL DAVID ROMERO TORRES y JUSTINA MONTEJO LINARES** contra **MARCIA ROMERO HUAMAN** sobre **DESALOJO POR OCUPANTE PRECARIO**.
2. **INFUNDADA** la demanda subordinada interpuesta por **MANUEL DAVID ROMERO TORRES y JUSTINA MONTEJO LINARES** contra **MARCIA ROMERO HUAMAN** sobre restitución de bien inmueble.
3. (...)
4. **Que Lucero Benavides Romero si tiene la condición de ocupante precaria respecto del inmueble materia de litis**
5. (...).”

4.3. REFORMÁNDOLA, declararon:

1. **FUNDADA** la demanda interpuesta por **MANUEL DAVID ROMERO TORRES y JUSTINA MONTEJO LINARES** contra **MARCIA ROMERO HUAMAN y LUCERO BENAVIDES ROMERO** sobre **DESALOJO POR OCUPANTE PRECARIO**.
2. **FUNDADA** la demanda subordinada interpuesta por **MANUEL DAVID ROMERO TORRES y JUSTINA MONTEJO LINARES** contra **MARCIA ROMERO HUAMAN y LUCERO BENAVIDES ROMERO** sobre restitución de bien inmueble.
3. **CARECE DE OBJETO** pronunciarnos respecto de la pretensión subordinada respecto del pago de rentas devengadas.
4. **Que Lucero Benavides Romero si tiene la condición de ocupante precaria respecto del inmueble materia de litis**
5. (...).”

4.4. Y lo devolvieron. **T.R. H.S.-**

S.S.

MURILLO FLORES
Presidente
(Firma digital)

PEREIRA ALAGÓN
Juez Superior
(Firma digital)

GUTIERREZ MERINO
Juez Superior
(Firma digital)