



Sentencia de Vista

Expediente N° : 1438-2026-0-1001-JR-CI-02
Demandante : Colegio Nacional de Ciencias.
Demandados : Prudencio Carreño Laurel y otros.
Materia : Desalojo.
Procede : Segundo Juzgado Civil.
Juez Superior Ponente : **Sr. Ochoa Muñoz.**

Resolución N° 141

Cusco, 1 de septiembre de 2023

VISTO: El presente proceso venido en grado de apelación.

I. RESOLUCIÓN MATERIA DE APELACIÓN:

La sentencia contenida en la resolución 132, de 12 de mayo de 2023 (folio 1492), que resuelve:

DECLARANDO INFUNDADA la demanda interpuesta por NILO ACHAHUI ALMANZA en su condición de Director del Colegio Nacional de Ciencias, MICHAEL AMILCAR SANCHEZ MORALES en su condición de Presidente de la APAFA del Colegio Nacional de Ciencias, el Procurador Público del Gobierno Regional, sobre DESALOJO por la causal de Ocupante Precario en contra de PRUDENCIO CARREÑO LAUREL (HEREDEROS LEGALES), CARLOS CARREÑO CACERES Y MARIO OLAVE RODRIGUEZ (HEREDEROS LEGALES). En consecuencia, ordeno se archive el presente proceso, una vez que haya quedado consentida la presente sentencia. Con costas y costos.

II. PRETENSIÓN IMPUGNATORIA:

La parte actora interpone recurso de apelación solicitando la revocatoria (folio 1490).

III. FUNDAMENTOS DEL COLEGIADO:

3.1. Ante la posición en que se encuentran las partes en el presente proceso, es conveniente establecer en forma previa algunas nociones sobre los alcances de la posesión precaria como situación jurídica. Sobre el particular, la Corte Suprema de Justicia de la República, en el Cuarto Pleno Casatorio Casación N°2195-2011-Ucayali, ha considerado como necesidad impostergable efectuar una interpretación del artículo 911 del Código Civil, otorgando un contenido que permita establecer de manera clara y uniforme la conceptualización de la figura jurídica del precario.

Señala la Corte Suprema, que, de la lectura del artículo en análisis, queda claro que la figura del precario se va a presentar cuanto se esté poseyendo sin título alguno, esto es, sin la presencia y acreditación de ningún acto o hecho que justifique el derecho a disfrute del derecho a

poseer. Como un segundo supuesto, que contempla la norma, es que el título de posesión que ostentaba el demandado haya fenecido. Por lo que, se presentará esta figura en cualquier situación en la que falte un título (acto o hecho), o este haya fenecido, en la cual deberá fundarse o justificarse la condición de precario con el bien, situación que se imputa al demandado y que habilita al reclamante pedir y obtener el disfrute del derecho a poseer. Por ello, 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, según las pruebas presentadas en el desalojo, no genere ningún efecto de protección para quien ostente la posesión inmediata, frente al reclamante.

- 3.2. Dentro de este contexto jurisprudencial, aplicando la precariedad al caso de autos, se tiene la demanda interpuesta por Nilo Achahui Almanza, en calidad de director del Colegio Nacional de Ciencias y Michael Amílcar Sánchez Morales, presidente de la APAFA, contra Prudencio Carreño Laurel, Carlos Carreño Cáceres y Mario Olave Rodríguez, sobre desalojo por ocupación precaria, a efecto que se cumplan con restituir la posesión del inmueble urbano ubicado en la avenida Pardo 515, antes San Andrés 139, del Cusco (folio 48).
- 3.3. La parte actora alega que el 27 de diciembre de 1982, la Dirección Departamental de Educación del Cusco y el centro educativo Base Ciencias, suscribieron un convenio por el cual se afectó el uso del inmueble con una extensión de 1562 metros cuadrados, con fines culturales, **con lo que pretende demostrar la titularidad respecto del predio reclamado.**

Es así que presenta el convenio de fecha 27 de diciembre de 1982, celebrado por la Dirección Departamental de Educación Cusco y el Centro Educativo Base Ciencias. De su contenido se destaca:

Primero: (...) Celebramos el presente convenio (...) con fines culturales, para que dicho plantel promueva mediante su Dirección, con la comunidad magisterial, exalumnos y alumnos ciencias.

Segundo: Con este objeto la Dirección Departamental de Educación Cusco, afecta el uso del inmueble de 1562.00 metros cuadrados, ubicado en la esquina formada por las calles Puente Rosario y San Andrés, de esta Ciudad, al Centro Educativo Base Ciencias.

Tercero: Para el cumplimiento de estos fines el CEB Ciencias, en coordinación con la Asociación de exalumnos ciencias, procederán a la construcción e implementación necesaria de la infraestructura.

Cuarto: La desocupación e los inquilinos precarios, que actualmente ocupan el inmueble correrá a cargo del CEB Ciencias (...).

3.4. El juez si bien constató que en la partida 05004762, la Sociedad de Beneficencia de Cusco, pasó a ser propietaria del inmueble ubicado en la avenida Pardo y Puente Rosario, del Cusco, con un área de 1391 metros cuadrados (folio 533), empero, no incorporó al proceso a dicha entidad. Es más, por resolución 56, de 19 de marzo de 2019, declaró improcedente la incorporación al proceso de la Beneficencia Pública de Cusco (folio 615), y emitió sentencia, que fue declarada nula por sentencia de vista contenida en la resolución 118, de 26 de octubre de 2022 (folio 1255). De sus fundamentos, corresponde poner de relieve los siguientes:

22. Sin embargo, la recurrida no emitió pronunciamiento alguno respecto este hecho, es decir no dijo nada de la propiedad de la Beneficencia Pública que posiblemente sea la misma que es objeto de desalojo, así como tampoco de la necesidad de que este exprese su posición frente a este proceso, ocurriendo lo mismo con la Familia Santillana Otazu, que registralmente también serían propietarios del predio materia de desalojo. Aun más teniendo en cuenta que el juez reconoció que este hecho sería materia de evaluación al momento de emitir la sentencia.

23. Es claro, en el proceso de desalojo por ocupante precario, no se discute la propiedad; sin embargo, en el presente caso, es necesario advertir si en efecto el inmueble objeto de desalojo es el mismo que es propiedad de la Beneficencia Pública y la familia Santillana Otazu o no, con la finalidad de no otorgar derecho a quien de repente ya no le corresponda, así como nulidades posteriores.

24. **En tanto, no se esclarezca si el derecho de uso de la actora ha fenecido o sigue vigente, no se podría determinar que la demanda sea fundada**, por cuanto es evidente que se incurre en deficiencias de motivación (resaltado nuestro).

3.5. En cumplimiento, mediante resolución 122, de 13 de enero de 2023, se dispuso integrar como litisconsortes necesarios pasivos a Margarita Nélida Santillana Otazú y a la Beneficencia Pública (folio 1356).

Debidamente emplazados (folios 1386 y 1387) Margarita Nélida Santillana Otazú, se apersonó al proceso y señaló que su inmueble colinda con el predio litigado empero no se ve afectada, por lo que su propiedad nada tiene que ver con el terreno litigado (folio 1413).

En tanto, por resolución 129, de 5 de abril de 2023 se declaró la rebeldía de la Beneficencia Pública del Cusco (folio 1442).

3.6. Si bien la Beneficencia Pública de Cusco fue declarada rebelde, lo que se ha puesto de manifiesto en el proceso es que, en la partida registral 05004762 se encuentra inscrito el predio litigado “Terreno ubicado en la esquina de la Av. Pardo y Puente Rosario, ubicado en el Distrito, Provincia y Departamento de Cusco”, cuya titularidad aparece a nombre de la Sociedad de Beneficencia Pública de Cusco (folio 533).

- 3.7. Si bien, en el presente proceso no se discute el derecho de propiedad, empero, la parte actora debe justificar el derecho con el que reclama la posesión.

Efectivamente, el artículo 979 del Código Civil, señala: *“Cualquier copropietario puede reivindicar el bien común. Asimismo, puede promover las acciones posesorias, los interdictos, las acciones de desahucio, aviso de despedida y las demás que determine la ley”*. En concordancia, el artículo 586, primer párrafo, del Código Procesal Civil, establece sobre el desalojo: *“Pueden demandar: el propietario, el arrendador, el administrador y todo aquel que, salvo lo dispuesto en el Artículo 598, considere tener derecho a la restitución de un predio”*.

- 3.8. En autos se ha determinado que a la parte actora no le asiste derecho alguno para solicitar la restitución del predio. El convenio de fecha 27 de diciembre de 1982, celebrado por la Dirección Departamental de Educación Cusco y el Centro Educativo Base Ciencias, no legitima reclamar el bien, toda vez que, valga incidir, el derecho que alega la parte actora no provino de quien ostentaba a su vez algún derecho sobre el bien para ceder el uso. O, si se quiere, de haber existido dicho derecho ha fenecido.

No puede desconocerse el derecho de propiedad inscrito a nombre la Beneficencia Pública de Cusco, con título inscrito el 30 de enero de 1998 (folio 533).

Siendo así, la demanda no debió ser declarada infundada, sino, improcedente, conforme a lo previsto por el artículo 427.1 del Código Procesal Civil: *“El Juez declara improcedente la demanda cuando: 1. El demandante carezca evidentemente de legitimidad para obrar”*.

- 3.9. Sin perjuicio de todo ello, la parte actora, en el recurso de apelación pone énfasis en que su derecho estaría acreditado en virtud de lo resuelto en el proceso 59-1999, donde se declaró improcedente la pretensión sobre prescripción adquisitiva de dominio instada por Mario Olave Rodríguez contra el Colegio Nacional de Ciencias y, que constituiría cosa juzgada (folio 29 y siguientes).

Al respecto, aquella decisión en modo alguno legitima postular la presenta demanda, si se tiene una decisión de improcedencia en un proceso sobre prescripción adquisitiva de dominio, más allá que no existe pronunciamiento sobre el fondo, por tanto, no hay cosa juzgada, tampoco se percibe cómo es que dicha decisión habilitaría a la hoy parte actora promover la pretensión de autos. El razonamiento de la parte actora no resiste un mínimo de juicio de lógica.

De otro lado, en la apelación se menciona también que existe un acta de lanzamiento en el proceso 1228-1986, lo cual tampoco genera derecho para reclamar la restitución de la posesión en autos, toda vez que frente a la pretensión de desalojo por ocupación precaria la parte actora no cuenta con legitimidad para obrar, conforme se ha visto.



Asimismo, se hace mención a que en el proceso penal 176-1987, se determinó que Prudencio Carreño Laurel y otras personas sustrajeron el título de propiedad materia de autos, argumento que tampoco legitima a la parte actora, pues, se ha verificado que existe un título vigente inscrito en Registros Públicos que no es a nombre de la parte actora, ni a nombre de quien le cedió el bien.

Por lo demás, la decisión del juzgado con los fundamentos que los sustentan, no fueron rebatidos, ni se desprende del proceso otros elementos de juicio que hagan revertir la desestimación de la demanda

- 3.10. Por último, en cuanto a las cosas y costos del proceso, no habiéndose decidido sobre el fondo, así como, no habiéndose en todo caso constatado el derecho que respalda la posesión de los demandados, porque, constatada la falta de legitimidad de la parte actora carece de objeto ingresar a indagar ello, es del caso exonerar a las partes del pago de las costas y costos del proceso como faculta el artículo 412 del Código Procesal Civil: *“La imposición de la condena en costas y costos no requiere ser demandada y es de cargo de la parte vencida, salvo declaración judicial expresa y motivada de la exoneración”*. Por tanto, este extremo debe también ser revocado.

IV. DECISIÓN:

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

REVOCAR: La sentencia contenida en la resolución 132, de 12 de mayo de 2023 (folio 1492), que resuelve: **“DECLARANDO INFUNDADA la demanda interpuesta por NILO ACHAHUI ALMANZA en su condición de Director del Colegio Nacional de Ciencias, MICHAEL AMILCAR SANCHEZ MORALES en su condición de Presidente de la APAFA del Colegio Nacional de Ciencias, el Procurador Público del Gobierno Regional, sobre DESALOJO por la causal de Ocupante Precario en contra de PRUDENCIO CARREÑO LAUREL (HEREDEROS LEGALES), CARLOS CARREÑO CACERES Y MARIO OLAVE RODRIGUEZ (HEREDEROS LEGALES). En consecuencia, ordeno se archive el presente proceso, una vez que haya quedado consentida la presente sentencia. Con costas y costos”**. Y **REFORMÁNDOLA DECLARAR IMPROCEDENTE** dicha demanda. Sin costos ni costas del proceso. **TR. y H.S.**

SS.

MURILLO FLORES
(Firma digital)

GUTIÉRREZ MERINO
(Firma digital)

OCHOA MUÑOZ
(Firma digital)