



10° Juzgado Civil

EXPEDIENTE : 01979-2015-0-0401-JR-CI-10

MATERIA : DESALOJO

JUEZ : SALAS FLORES ZORAIDA JULIA

ESPECIALISTA : LUNA MAZUELOS, JIMMY

DEMANDADO : APAZA CHACON, AMADOR

DEMANDANTE : RODRIGUEZ MIRANDA, SANDRA VERONICA

**Resolución N° 13**

Arequipa, dos mil dieciséis,

Julio veinte.-

**SENTENCIA N° 059 - 2016**

**VISTOS:** En la página 12, subsanada con el escrito de la página 25, **SANDRA VERONICA RODRIGUEZ MIRANDA**, en calidad de apoderada de MIREYLLA KEYDY NINASIVINCHA QUISPE interpone demanda sobre desalojo por ocupación precaria, en contra de **AMADOR APAZA CHACON**, a efecto de que el demandada desocupe y entregue la posesión del bien inmueble ubicado en Pueblo Joven Pampa de Polanco manzana L, lote 05, sector Javier Heraud distrito de Alto Selva Alegre provincia y departamento de Arequipa, inmueble inscrito en la partida registral Nro. PO6011349 del Registro de Propiedad Inmueble de la Zona Registral Número XII - Sede Arequipa.

**I.- PARTE EXPOSITIVA**

**FUNDAMENTOS FÁCTICOS DE LA PRETENSIÓN.....**

1. Adquirió la propiedad del inmueble sub judice el 04 de octubre de 2013, mediante escritura pública de doña Berna Lucia Mamani
2. Antes de la transferencia ha vivido cinco años atrás, sin embargo por motivos de trabajo a comienzos de 2013 tuvo que ausentarse de la ciudad
3. Identifica el bien, señalando sus características: dos pisos, el primer nivel de material de ladrillo y el segundo nivel de bloquetas, con rejas negras y un portón metálico que sirve de cochera, en la parte interior consta de sala comedor, cocina, dormitorios y patio. Además el área, linderos y demás características figuran y se encuentran detalladas en la Partida Registral Nro.



PO6011349 del Registro de Propiedad Inmueble de la Zona Registral Número XII - Sede Arequipa.

4. Al adquirir el inmueble se hizo con todas las construcciones existentes sin embargo el demandado ocupa el bien sin tener título alguno que ampare dicha posesión, no es propietario, ni tiene título o documento que lo ampare
5. Muy a pesar de habersele requerido tanto verbalmente como por escrito y mediante invitación a conciliación no ha concurrido demostrando desinterés en solucionar este problema
6. Siendo propietaria del inmueble y dado que el demandado no cuenta con título alguno que justifique su indebida posesión, además de no contar con consentimiento de su poderdante para seguir poseyendo debe ampararse su pretensión

**FUNDAMENTACIÓN JURÍDICA DE LA PRETENSIÓN:** Se ampara en los artículos 546, 547, 585° y 586 del Código Procesal Civil, en los artículos 911°, del Código Civil y en el artículo 70 de la Constitución Política del Estado

**ACTIVIDAD PROCESAL:**

La demanda es admitida a trámite mediante resolución N° 02, en la página 35. La parte demandada AMADOR APAZA CHACON formuló contestación en el escrito de la página 43 y siguientes.

**FUNDAMENTOS FÁCTICOS DE LA CONTESTACION.-.....**

- 1.- Respecto a los hechos de la demanda indica que: por viveza la demandante se hizo titular en el COFOPRI sin su autorización, asimismo es cierto que se encuentra en posesión con varias personas que son sus inquilinos, No conoce a la demandante es ajena a su domicilio
- 2.- Respecto a los medios probatorios El acta de conciliación es nula, sobre el literal es verdadero, y sobre el contrato de compra venta es un contrato aparente no hubo pago de dinero
- 3.- El es el verdadero Propietario y poseedor del bien inmueble ubicado en Pueblo Joven Pampas de Polanco manzana L, lote 5 sector Javier Heraud distrito de Alto Selva Alegre
- 4.- La señora Berna Lucía Mamani era cuidante aprovechó que el recurrente estuvo ausente para hacerse titular con COFOPRI
- 5.- Es socio fundador del Pueblo Joven Pampas de Polanco así lo corroboran los socios y vecinos de su barrio.



## ACTIVIDAD PROCESAL:

Admitida la contestación, la audiencia única se lleva a cabo según el detalle del acta de la página 74 y siguientes, por lo que habiéndose hecho efectivo el apercibimiento ordenado, el estado del proceso es de emitir sentencia.

## II.-FUNDAMENTACIÓN Y ARGUMENTACIÓN

### CONSIDERANDO: -----

**PRIMERO:** En principio es necesario tener presente que el proceso de desalojo es una acción principal, inmobiliaria, posesoria, personal, aunque de marcados efectos reales y de contenido real cuando se funda en la situación de precario, que tiene como fin próximo el lanzamiento del demandado y consiguiente desalojo de personas y enseres, y como fin remoto la recuperación de la posesión natural desplazada por el vínculo contractual o por la simple tolerancia; en consecuencia, en el proceso de desalojo solo adquiere eficacia de cosa juzgada material, la exigibilidad de la obligación de restituir el bien, pero no cuestiones sobre el dominio o posesión de ésta, lo que debe ser eventualmente materia de otro proceso.

### **DETERMINACION DE PUNTOS CONTROVERTIDOS O THEMA DECIDENDUM**-----

### **SEGUNDO: PUNTOS CONTROVERTIDOS y/ HECHOS MATERIA DE PRUEBA:**

En la audiencia única, se fijaron: **1)** Determinar si la demandante se encuentra legitimada para solicitar la desocupación y entrega del bien sub iudice. **2)** Determinar si la parte demandada cuenta con algún título para ocupar el bien inmueble materia de la litis, o si el que tenía ha fenecido. **3)** Determinar si en tal supuesto le es exigible la desocupación y restitución del inmueble sub litis a favor de la demandante.

**TERCERO:** En ese orden, debe tenerse en cuenta que en un proceso de desalojo por ocupación precaria, **el accionante** debe acreditar estar legitimado, para tener derecho a la restitución del bien, tal como lo establece el artículo 586 del Código Procesal Civil concordante con lo establecido en el fundamento 59 y el numeral 3 del fallo del IV Pleno Casatorio Civil<sup>1</sup>; y **la parte demandada** acreditar tener título vigente que justifique la posesión que ejerce sobre el bien

<sup>1</sup> Casación Nro 2196-2011-Ucayali



materia de controversia. Configurándose el conflicto de interés en este tipo de procesos por el interés del demandante para que se le restituya el bien, y por otro lado, el interés del emplazado de no ser despojado de la posesión del mismo bien, lo que dependerá entre otras cosas, de si éste tiene o no la condición de precario según el artículo 911 del Código Civil. Entonces el artículo 911 del Código Civil nos conduce a establecer a que se prueben dos condiciones copulativas: a) que la parte demandante se encuentre legitimada para solicitar la restitución del bien *sub iudice* y b) que la parte emplazada ocupe el bien sin título alguno o el que tenía ha fenecido; adicionalmente reiterada jurisprudencia ha establecido, en armonía con el artículo 911 del Código Civil, que la ocupación precaria de un bien inmueble se configura con la posesión del mismo sin detentar título alguno que justifique dicha posesión o el que se tenía ha fenecido; consecuentemente la esencia del proceso de desalojo por ocupación precaria no consiste en determinar o resolver en definitiva el derecho de propiedad sino la validez de la restitución de la posesión en base a cualquier título valido y suficiente que la justifique, frente a la ausencia de título o fenecimiento del que tuvo la parte ocupante; título y ausencia o fenecimiento del mismo que por su naturaleza debe ser de elemental probanza y dilucidación<sup>2</sup>

**CUARTO:** Ahora bien, a fin de delimitar la legitimidad para obrar de la actora, de la prueba aportada, en específico de la partida registral Nro. PO6011349, asiento 00004 de las páginas 4 y siguientes, se evidencia que el inmueble sub iudice es de propiedad de la demandante Mireylla Keydy Ninasivincha Quispe según la escritura pública número 003865 de la página 10 y siguientes, en ese entender la accionante tiene la calidad de propietaria, todo lo cual determina que la actora se encuentre legitimada para obrar en este proceso, al haber acreditado la calidad con la cual interpone la demanda y según lo previsto en el artículo 586 del Código Adjetivo.

**QUINTO:** Habiéndose acreditado el primer supuesto de fundabilidad de la acción, referido al derecho de la accionante, es pertinente dilucidar si la parte demandada se encuentra en posesión de precaria. Respecto del concepto de

---

<sup>2</sup> Casación Nro.3191-2010 Cusco. Sala Civil Permanente de la Corte Suprema de Justicia de la República Lima, siete de Junio de dos mil once. Publicada en el Diario Oficial el Peruano el 02-11-11 página 31861



precario, la Corte Suprema ha interpretado el contenido del artículo 911, concluyendo que se contemplan tres supuestos de precario: **i)** Aquel que por falta de título que ampare la posesión, es decir, toda aquella “situación de tolerancia de la posesión de hecho sin título” (hecho o acto) **ii)** Fenecimiento del título, es decir por “cesar la vigencia de un acto jurídico” o “cuando sobreviene un cambio de la causa”, por ejemplo, por “variar los efectos de los actos o hechos antes existentes” situación que –antes, y no ahora- justificaba al demandado el ejercicio del disfrute del derecho a poseer y **iii)** cuando dicho título “no genere ningún efecto de protección para quien ostente la posesión inmediata frente al reclamante<sup>23</sup> por lo cual cabe delimitar si el demandado se encuentra en alguno de los supuestos antes citados.

**SEXTO:** En ese entendido se advierte que al apersonarse al proceso Amador Apaza Chacón, alegó estar en posesión del inmueble junto con otras personas sin embargo no formuló denuncia civil alguna, mucho menos identificó quienes serían esas otras personas, por lo que debe entenderse que es él quien detenta la posesión; más aún si el señor notificador al dejar la cédula de notificación con la demanda y auto admisorio no dio cuenta de alguna circunstancia como la prevista en el artículo 587 del Código Procesal Civil.

**SEXTO.-** Dicho esto, si bien indica que antes de la titulación por COFOPRI a favor de Berna Lucia Mamani (inmediata transferente de la propiedad a favor de la accionante) fue él quien detentó la posesión, siendo el verdadero propietario y poseedor; también es verdad que esos hechos no han sido debidamente acreditados, en todo caso la constancia de posesión que hubiesen emitido tanto la Municipalidad Distrital de Selva Alegre o el Juzgado de Paz Letrado de Gráficos, estarían destinadas a acreditar la posesión (situación no negada por el emplazado) más no la propiedad del inmueble sub Litis o la existencia de algún derecho que lo autorice a permanecer en la posesión a pesar del título de propiedad que detenta la demandante como se ha establecido en forma precedente.

**SETIMO.-** En conclusión teniendo en consideración que en los procesos de desalojo, únicamente se encuentra en disputa el derecho a poseer más no el de propiedad, **situación de “Hecho” (posesión) no negada en la demanda,**

---

<sup>3</sup> IV Pleno Casatorio Civil. Fundamento Jurídico Nro. 61



sino que se atribuye la calidad de precaria, en todo caso no se refieren en modo alguno, a circunstancia de Derecho que autorice a la posesión por parte de la titular propietaria; que como se ha indicado es la accionante; todo lo cual nos permite afirmar que nos encontramos en el supuesto *i)*, enunciado en el quinto considerando “Aquel que por falta de título que ampare la posesión, es decir, toda aquella “situación de tolerancia de la posesión de hecho sin título” (hecho o acto)”. Por ende al haberse acreditado que Amador Apaza Chacon, no ostenta título alguno para ocupar el bien inmueble sub júdice, le asiste la obligación de hacer dejación y entrega del bien inmueble sub júdice a favor del demandante.

#### **REGULACIÓN DE COSTAS Y COSTOS.**-----

**OCTAVO.-** Respecto de las Costas y Costos, se tiene que son de cargo de la parte vencida en el proceso, por ende al haberse declarado fundada la demanda, corresponde que la parte demandada, abone el pago de las mismas. En consecuencia, impartiendo justicia en nombre del Pueblo de quién emana esta potestad, de conformidad con lo preceptuado en el artículo 138 de la Constitución Política del Estado:

#### **III.-DECISIÓN**

#### **FALLO:** -----

Declarando: **FUNDADA** la demanda de la página 33, subsanada con el escrito de la página 47, interpuesta por **SANDRA VERONICA RODRIGUEZ MIRANDA** en calidad de apoderada de MIREYLLA KEYDY NINASIVINCHA QUISPE, en contra de **CARIDAD ROSA CAMACHO CERRÓ AMADOR APAZA CHACON,N**, sobre **DESALOJO POR OCUPACION PRECARIA**. En consecuencia **SE ORDENA**, que el demandado cumpla con desocupar el inmueble ubicado en Pueblo Joven Pampa de Polanco manzana L, lote 05, sector Javier Heraud distrito de Alto Selva Alegre provincia y departamento de Arequipa, inmueble inscrito en la partida registral Nro. PO6011349 del Registro de Propiedad Inmueble de la Zona Registral Número XII - Sede Arequipa. **Con costos y costas**. Esta es la sentencia que pronuncio mando y firmo en la sala de mi Despacho.