



CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE LIMA TERCERA SALA CIVIL

Expediente N° 10684-2019-0-1801-JR-CI-34
(Ref. Exp. Sala N° 00312-2021-0)

RESOLUCIÓN N° 04
Lima, catorce de julio
de dos mil veintiuno

VISTOS

Interviene como ponente el señor Juez Superior **Torres Tasso**.

MATERIA DEL RECURSO

Viene en apelación la Sentencia contenida en la Resolución N° 08, de fecha 24 de noviembre de 2020 (fs. 104 a 110), que declaró fundada la demanda; en consecuencia, ordenó que el demandado, Ismael Bernal Flores que ocupa en calidad de precario, el inmueble ubicado en Av. Francisco Pizarro N° 391, Interior 11 (antes Calle Piura N° 108 - 111 - 113), distrito de Rímac, provincia y departamento de Lima, desocupe y restituya la posesión a favor de la parte demandante, bajo apercibimiento de lanzamiento; con costas y costos del proceso.

DESCRIPCIÓN DE LOS AGRAVIOS

Ismael Bernal Flores (en adelante, el demandado y/o el recurrente), interpone recurso de apelación (fs. 112 a 114), señalando, básicamente, los siguientes agravios:

- a)** El Juzgado no ha considerado que la numeración y ubicación del inmueble materia de controversia, difiere de aquel que viene ocupando, por tal razón, considera que, debe rechazarse la presente demanda.
- b)** No se ha tomado en cuenta que el demandante viene ocupando el inmueble por más de diez años, razón por la cual, al haber adquirido el inmueble vía prescripción adquisitiva de dominio, corresponde que no se ampare el presente proceso.
- c)** Por último, sostiene que viene ejerciendo la posesión del inmueble en forma pública, pacífica y como propietario por más de diez años, razón por la cual, la parte demandante no se encuentra legitimada como sujeto activo para entablar el presente proceso de desalojo.

CONSIDERANDO

1. A manera de consideración previa, debemos señalar que el presente proceso de uno de desalojo, en que los demandantes, Adan Barrientos Cucchi y Julia Aurea Castañeda Arias, solicitan se ordene al demandado, Ismael Bernal Flores, cumpla con restituir la posesión del inmueble ubicado en Av. Francisco Pizarro N° 319, Interior 11, distrito de Rímac, provincia y departamento de Lima (antes Calle Piura N° 108 - 111 - 113), inscrito en la Partida Electrónica N° 07015032 del Registro de



Propiedad Inmueble de Lima (en adelante **el Inmueble**), que consta de 538.03 m². y que viene siendo ocupado en forma precaria.

2. De acuerdo a lo señalado en el artículo 911° del Código Civil, *“La posesión precaria es la que se ejerce sin título alguno o cuando el que se tenía ha fenecido”*. En ese sentido, la precariedad del demandado en el inmueble, cuya restitución se solicita solo se configurará si se acredita la ausencia absoluta de cualquier circunstancia que justifique el uso y disfrute del bien; esto es, cuando no se acredite con título alguno la posesión del inmueble materia del proceso.

3. Cabe recordar que conforme se dejó asentado en el precedente vinculante, que consta en la **Casación N° 2195-2011-Pucallpa**, publicada en el Diario Oficial “El Peruano”, con fecha 14 de agosto de 2013, en los numerales 5.6 del literal b) de la parte resolutive, se resolvió lo siguiente: **“La mera alegación del demandado, en el sentido de haber adquirido el bien por usucapión, no basta para desestimar la pretensión de desalojo ni declarar la improcedencia de la demanda, correspondiendo al Juez del desalojo valorar las pruebas en las cuales sustenta el demandado su derecho invocado, sin que ello implique que está facultado para decidir sobre la usucapión. De declararse fundada la demanda de desalojo por precario, en nada afecta lo que se vaya a decidir en otro proceso donde se tramite la pretensión de usucapión, puesto que el usucapiente tendrá expedito su derecho para solicitar la inejecución del mandato de desalojo o en todo caso para solicitar la devolución del inmueble”**.

El resaltado es nuestro.

4. Por un lado, de Autos se aprecia que los demandantes han invocado el derecho a la restitución del predio antes señalado, a *título de copropietarios*, acreditando, este hecho, en primer lugar, el demandante **Adan Barrientos Cucchi**, con los asientos C00006 y C00008 de la Partida Electrónica N° 07015032 del Registro de Propiedad Inmueble de Lima (fs. 07 y 09), en los cuales se encuentran inscritos las compraventas, a través de las cuales se transfirieron, en ambos casos, el 12.3559216% de acciones y derechos sobre el inmueble, que fue transferido por Edinson Noe Nuñez Cubas y Malena Gonzales Romero, respectivamente, según constan en las Escrituras Públicas, de fecha 10/08/2015 y 05/09/2016, ambas otorgadas ante Notario Público de Lima, Dr. Manuel del Villar Prado.

En segundo lugar, la demandante, **Julia Aurea Castañeda Arias de Cardenas** acredita ser copropietaria del inmueble, con los asientos C00005 y C00007 de la Partida Electrónica N° 07015032 del Registro de Propiedad Inmueble de Lima (fs. 06 y 08), en que se encuentra inscrita la transferencia del 74.13553 y del



12.3559216% de acciones y derechos sobre el inmueble, según consta en la Escritura Pública de fecha 27/05/2013, otorgada ante Notario Público de Lima, Dr. Ricardo Fernandini Barreda y en la Escritura Pública de fecha 11/08/2015, otorgada ante Notario Público de Lima, Dr. Manuel Luis del Villar Prado, respectivamente.

5. Por tanto, se advierte que los demandantes se encuentran legitimados como sujetos activos, en calidad de copropietarios, para exigir la restitución del inmueble, en el presente proceso de desalojo, conforme lo exige el primer párrafo del artículo 586° del Código Procesal Civil.
6. Por otro lado, en Autos se observa, que:
 - 6.1. Con fecha 23 de noviembre de 2020 se desarrolló la Audiencia Única, en la modalidad virtual, en la que se determinó que existe una relación jurídica procesal válida; por consiguiente, se declaró el saneamiento del proceso; y, finalmente, se procedió con fijar los puntos controvertidos.
 - 6.2. Conforme se advierte, la parte demandada no ha presentado en autos, título alguno suficiente que justifique el uso y disfrute del inmueble materia del proceso; esto es, haber acreditado la existencia de cualquier acto jurídico (o norma legal), que le autorice a ejercer la posesión del inmueble.
 - 6.3. Los únicos argumentos esbozados por el demandado, Ismael Bernal Flores están referidos a la identificación del inmueble y, principalmente, al hecho que habría adquirido el inmueble materia de controversia, vía prescripción adquisitiva de dominio, por tanto, este último hecho justificaría su posesión sobre el Inmueble.
 - 6.4. En tal sentido, a fin de acreditar la usucapión, adjunta los siguientes documentos:
 - a) Declaración de Impuesto Predial por los años 2019 y 2020 (fs. 78 a 80), emitido por la Municipalidad Distrital del Rímac, a nombre de la señora Gloria Jessica Torres Jara.
 - b) Estado de Cuenta Corriente al 16/12/2019 (fs. 81), emitido por la Municipalidad Distrital del Rímac, a nombre de la señora Gloria Jessica Torres Jara.
 - c) Estado de Cuenta Corriente al 07/08/2020 (fs. 83), emitido por la Municipalidad Distrital del Rímac, a nombre de la señora Gloria Jessica Torres Jara.
 - d) Libreta Electoral N° 08029367 de la señora Griselda Fernandez Vagas de Flores (fs. 85), en el que se consigna como domicilio, el inmueble materia de controversia.
 - e) Recibo del servicio público de agua del mes de junio de 2005 (fs. 87), emitido por Sedapal, en el que se consigna el inmueble materia de controversia.



- f) Recibo del servicio público de telefonía, por el mes de octubre de 2015 (fs. 88), a nombre del demandado, en el que se consigna el inmueble materia de controversia.
- g) Certificado Domiciliario, de fecha 25 de octubre de 2019, expedido por la Municipalidad Distrital del Rímac (fs. 89), a nombre de Gloria Jessica Torres Jara.
- h) Resolución Subprefectural N° 0522-2019-SP-SDR/LIM, de fecha 20 de diciembre de 2019 (fs. 91 a 92), expedido por la Subprefectura Distrital del Rímac, a través de la cual se otorgó garantías a favor del demandado, Isamel Amado Bernal Flores, contra el ahora demandante, Adan Barrientos Cucchi.

7. Siendo ello así, se desprende que el demandado, si bien ha alegado que ha adquirido el bien por vía prescripción adquisitiva de dominio, este Colegiado Superior, considera que dichos argumentos no bastan para desestimar la pretensión de desalojo, toda vez que los documentos que obran en Autos, no generan certeza de que haya adquirido el inmueble por usucapión, puesto que, las Declaraciones Juradas de Impuesto Predial, los Estados de Cuenta y los recibos por servicios básicos solo constataría que ostenta la posesión actual del inmueble; sin embargo, dichos documentos, son insuficientes para acreditar el *animus domini* (posesión cualificada y/o posesión prescribiente) y, los demás requisitos exigidos por el artículo 950° del Código Civil (posesión continúa, pacífica y, pública).
8. Respecto a la numeración e identificación del inmueble, corresponde señalar que, según consta en la Escritura Pública de compraventa, de fecha 27 de mayo de 2013 (fs. 34 a 40), celebrada entre Mario Lau Choi y Julia Aurea Castañeda Arias y otros, a través de la cual, se transfirió el inmueble materia de controversia, se advierte que se ha descrito al mismo como aquel que se encuentra ubicado en la Av. Francisco Pizarro N° 389 - 391 - 393, distrito de Rímac, provincia y departamento de Lima, que antes se habría denominado Calle Piura N° 108 - 111 - 113:

PRIMERO.- DESCRIPCION DEL INMUEBLE. -----
EL VENDEDOR ES COPROPIETARIO DEL INMUEBLE UBICADO EN CALLE PIURA N° 108-111-113, DISTRITO DEL RIMAC, PROVINCIA Y DEPARTAMENTO DE LIMA, (HOY AV. FRANCISCO PIZARRO N° 389-391-393, DISTRITO DE RIMAC) EL CUAL SE ENCUENTRA INSCRITO EN LA PARTIDA N° 07015032 DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD INMUEBLE DE LIMA CON UN AREA CORRESPONDIENTE A 538.03 M² (QUINIENTOS TREINTA Y OCHO METROS-CUADRADOS CON CERO TRES DECIMETROS CUADRADOS). -----



Entonces se advierte que los argumentos vertidos por el demandado, Ismael Bernal Flores carecen de asidero, puesto que, los demandantes son propietarios del mismo inmueble, que viene siendo ocupado en forma parcial por el demandado, el cual únicamente ha cambiado de denominación, por tanto, al ser el mismo inmueble, corresponde que proceda el presente desalojo.

9. Entonces, se concluye que el demandado no cuenta con título y/o hecho alguno para poder poseer el inmueble y, por tanto, se encuentra legitimado como sujeto pasivo en el presente proceso de desalojo, en calidad de *precario*, conforme lo señala el segundo párrafo del artículo 586° del Código Procesal Civil y, en concordancia con los numerales 1 al 4 del literal b) de la parte resolutive del IV Pleno Casatorio Civil, publicado en el Diario Oficial “El Peruano”, con fecha 14 de agosto de 2013. En tal virtud, a la parte demandada le es exigible la restitución del bien inmueble de copropiedad de los codemandantes.
10. Sin perjuicio de ello, se deja a salvo el derecho del recurrente, *si fuera el caso*, de entablar las acciones legales pertinentes, para consolidar su derecho de propiedad que afirma tener, no siendo el presente proceso el adecuado para lograr tal fin, por las razones expuestas en los puntos precedentes.
11. Finalmente, estando a que la parte demandante ha sido la vencedora en el presente proceso, le corresponde que se le abone las costas y costos del proceso, conforme a lo previsto en el artículo 412° del Código Procesal Civil.
12. En virtud de lo expuesto, se concluye que la Sentencia apelada debe ser confirmada por encontrarse arreglada a los hechos, la prueba y, el derecho. No sucediendo lo mismo con los agravios, los mismos, deben desestimarse.

DECISIÓN

CONFIRMARON la Sentencia contenida en la Resolución N° 08, de fecha 24 de noviembre de 2020 (fs. 104 a 110), que declaró fundada la demanda; en consecuencia, se ordena al demandado, Ismael Bernal Flores que ocupa en calidad de precario, el inmueble ubicado en Av. Francisco Pizarro N° 391, Interior N° 11 (antes Calle Piura N° 108 - 111 - 113), distrito de Rímac, provincia y departamento de Lima, inscrito en la Partida Electrónica N° 07015032 del Registro de Propiedad Inmueble de Lima, desocupe y restituya a favor de la parte demandante, Adan Barrientos Cucchi y Julia Aurea Castañeda Arias al no haber acreditado tener título alguno para ocupar el bien, en el plazo de seis días días, bajo apercibimiento de lanzamiento; con costas y costos del



proceso; **MANDARON** devolver los autos al Juzgado de su procedencia, luego que quede consentida la presente Resolución.

En los autos seguidos por Adan Barrientos Cucchi y Julia Aurea Castañeda Arias, con Ismael Bernal Flores, sobre desalojo.

CASM // ldc

ROMERO ZUMAETA

TORRES TASSO

ESCUDERO LÓPEZ