



Corte Superior de Justicia de Huánuco Sala Civil Permanente

PODER JUDICIAL
DEL PERÚ

EXP. N° 00114-2015-0-1201-SP-CI-01

PROCEDE: PACHITEA

SALA CIVIL - SEDE CENTRAL

EXPEDIENTE : 00114-2015-0-1201-SP-CI-01
MATERIA : DESALOJO
RELATOR : VILLANUEVA GAMARRA, GIOVANA
DEMANDADO : IBAZETA VALDIVIESO, WALDIMIR
PALACIOS ECHEVARRIA, NILO JOSE
DEMANDANTE : NAVARRO LURQUIN, CARLOS CESAR

Resolución número: 120

Huánuco, tres de enero
del año dos mil diecisiete.-

VISTOS: Los actuados, habiéndose llevado a cabo la vista de la causa en audiencia pública, y luego de producida la votación con arreglo a ley, se procede a emitir el siguiente pronunciamiento:

I.- ASUNTO.-

Viene en grado de apelación la **Sentencia número 046-2016** contenida en la resolución número ciento catorce de fecha trece de septiembre de dos mil dieciséis, obrante de folios 1367 a 1380, emitida por el Juzgado Mixto de Pachitea, en la que se falla:

- 1) Declarando **INFUNDADA** la demanda de folios [treinta y tres] a [treinta y cinco], interpuesta por don **CARLOS CESAR NAVARRO LURQUIN** contra **NILO JOSE PALACIOS ECHEVARRIA** sobre Desalojo por ocupación precaria;
- 2) **ORDENO** que consentida y/o ejecutoriada que sea la presente resolución se archive por secretaria en el año judicial correspondiente.
- 3) Sin costas ni costos para el demandante.

II.- FUNDAMENTOS Y AGRAVIOS DE LA APELACIÓN.-

El demandante Carlos Cesar Navarro Lurquin mediante escrito de folios 1395 a 1401 interpone recurso de apelación contra la citada sentencia, solicitando sea revocada y reformándola se declare fundada la demanda con expresa condena de costas y costos, indicando para dicho fin concretamente lo siguiente:

- (i) El juez de primera instancia ha actuado con dolo en lo señalado en el considerando octavo ya que dicha motivación es una aberración jurídica, al otorgar validez jurídica a contratos realizados por el demandado con terceros como son los expropiados denunciados civiles que no son propietarios ni tienen derecho real alguno sobre el bien inmueble de propiedad del demandante, ni se encuentran dentro de los supuestos del primer párrafo del artículo 586 del Código Procesal Civil, acreditándose de manera indubitable con dicho razonamiento que el demandado se encuentra en posesión precaria, pues no ostenta título alguno otorgado por el recurrente para que ejerza la posesión.
- (ii) Es absurdo lo señalado en la impugnada sobre no haberse cuestionado la documentación presentada por la demandada, por cuanto la pretensión demandada se ha amparado en el artículo 911° del Código Civil, que conforme a la Casación N° 3330-2001, se requiere acreditar únicamente el derecho de propiedad de la actora y la posesión sin título alguno o fenecido, y para la desestimación la parte debe alegar y acreditar la no configuración de los referidos presupuestos, viéndose de autos, que el demandante acredita la propiedad del bien inmueble y la ocupación precaria del demandado por no ostentar título alguno



Corte Superior de Justicia de Huánuco Sala Civil Permanente

PODER JUDICIAL
DEL PERÚ

EXP. N° 00114-2015-0-1201-SP-CI-01

PROCEDE: PACHITEA

para tal, denotándose la falta de capacidad cognitiva y capacitación del magistrado al citar una Casación del 2003 y publicada en el año 2005, ya que la Corte Suprema de la República mediante Sentencia del Pleno Casatorio del 2011 (Casación N° 2195-2011-Ucayali) ha establecido doctrina jurisprudencial.

- (iii) El Juez abogado del demandado en flagrante contravención a la Sentencia del Pleno Casatorio, cita casaciones desfazadas de los años 97 y 98, cometiendo con ello grave inconducta funcional, apartándose de la doctrina jurisprudencial vinculante, razón por la cual se solicita se remitan copias certificadas a la ODECMA Huánuco.
- (iv) Sobre el fundamento decimo, el supuesto contrato otorgado por un tercero no propietario al accionado, tampoco es indeterminado, ya que feneció el año 99, entonces como se puede aseverar que no es precario.

III.- CONSIDERANDO.-

Primero.- Corresponde señalar de manera preliminar que de conformidad con los artículos 364^{o1} y 366^{o2} del Código Procesal Civil, se entiende que el recurso de apelación tiene como objeto un nuevo examen de la resolución afectada con un vicio, sea para anularlo o revocarla en virtud de una decisión del juez originada en un deficiente análisis lógico jurídico del hecho o de la norma aplicable al hecho; siendo de competencia del Superior en grado, **pronunciarse sobre los puntos y cuestiones planteadas por el impugnante**, sin que se transgreda la limitación del principio de la *reformatio in peius*, y considerando además que procede verificarse la observancia del debido proceso y la tutela jurisdiccional, toda vez que estos constituyen un principio y derecho de la función jurisdiccional de conformidad con el artículo 139° numeral 3 de la Constitución Política del Estado.

Segundo.- Asimismo, atendiendo al contenido del recurso de apelación, en principio **conviene exhortar al impugnante como a su abogado defensor**, a que en futuras oportunidades, cumplan con adecuar la conducta que despliegan, a lo establecido en los numerales 3 y 4 del artículo 109° del Código Procesal Civil³, y así eviten referirse a los magistrados de manera agravante e innecesaria, toda vez que los recursos impugnatorios no están destinados a establecer si un magistrado es idóneo o no para el cargo, sino sustancialmente a corregir los posibles errores que se puedan cometer, considerando que el Juez es una persona humana más, al igual que todos los intervinientes en el proceso, y quien no es perfecto sino perfectible; máxime si algunos de los alegados defectos incurridos por el Juez *a quo* -dar valor a los documentos presentados por el demandado e invocar Casaciones de los años 1997, 1998 y 2003-, también **han sido cometidos por el demandante y su defensa técnica**, quienes invocan una supuesta Casación "N° 3330-2001", donde se indicaría que *el demandando debe acreditar no estar en posesión sin título alguno o fenecido*, siendo ello lo que justamente el demandado en este proceso ha pretendido hacer con los documentos que presentó y que en efecto **no han sido cuestionados por el**

¹ El recurso de apelación tiene por objeto que el órgano jurisdiccional superior examine, a solicitud de parte o de tercero legitimado, la resolución que les produzca agravio, con el propósito de que sea anulada o revocada, total o parcialmente.

² El que interpone apelación debe fundamentarla, indicando el error de hecho o de derecho incurrido en la resolución, precisando la naturaleza del agravio y sustentando su pretensión impugnatoria.

³ **Artículo 109.-** Son deberes de las partes, Abogados y apoderados:
(...)

3. Abstenerse de usar expresiones descomedidas o agraviantes en sus intervenciones;

4. Guardar el debido respeto al Juez, a las partes y a los auxiliares de justicia; (...)



Corte Superior de Justicia de Huánuco Sala Civil Permanente

PODER JUDICIAL
DEL PERÚ

EXP. N° 00114-2015-0-1201-SP-CI-01

PROCEDE: PACHITEA

demandante; Casación cuya existencia ni siquiera ha sido acreditada y que es evidentemente anterior a la Casación N° 2195-2011-Ucayali publicada el catorce de agosto de dos mil trece.

Tercero.- Ahora bien, al ser la pretensión del presente proceso, el desalojo por ocupante precario respecto al inmueble ubicado entre los Jirones Lima N° 460 (puerta principal) y Espinar N° 228-248 (puerta secundaria) del distrito de Panao de la provincia de Pachitea del departamento de Huánuco; en consecuencia, tal como también ha sido invocado en parte por el impugnante, cabe remitirnos exclusivamente a los alcances de la Sentencia expedida con motivo del Cuarto Pleno Casatorio Civil, Casación N° 2195-2011-Ucayali, en la que se han fijado por mayoría reglas que constituyen doctrina jurisprudencial vinculante, en la siguiente forma:

- « 1. 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 no genere ningún efecto de protección para quien lo ostente, frente al reclamante, por haberse extinguido el mismo.
2. Cuando se hace alusión a la carencia de título o al fenecimiento del mismo, no se está refiriendo al documento que haga alusión exclusiva al título de propiedad, sino a cualquier acto jurídico que le autorice a la parte demandada a ejercer la posesión del bien, puesto que el derecho en disputa no será la propiedad sino el derecho a poseer.
3. Interpretar el artículo 585° del Código Procesal Civil, en el sentido que por "restitución" del bien se debe entender como entrega de la posesión que protege el artículo 911° del Código Civil, para garantizar al sujeto a quien corresponde dicho derecho a ejercer el pleno disfrute del mismo, independientemente si es que es propietario o no.
4. Establecer, conforme al artículo 586° del Código Procesal Civil, que el sujeto que goza de legitimación para obrar activa no sólo puede ser el propietario, sino también, el administrador y todo aquel que se considere tener derecho a la restitución de un predio. Por otra parte, en lo que atañe a la legitimación para obrar pasiva se debe comprender dentro de esa situación a todo aquel que ocupa el bien sin acreditar su derecho a permanecer en el disfrute de la posesión, porque nunca lo tuvo o el que tenía feneció.
5. Se consideran como supuestos de posesión precaria a los siguientes:
(...)
- 5.2 Será caso de título de posesión fenecido, cuando se presente el supuesto previsto por el artículo 1704 del Código Civil, puesto que con el requerimiento de la devolución del inmueble se pone de manifiesto la voluntad del arrendador de poner fin al contrato. No constituirá un caso de título fenecido el supuesto contemplado por el artículo 1700 del Código Civil, dado que el solo vencimiento del contrato de arrendamiento no resuelve el contrato sino que, por imperio de la ley, se asume la continuación del mismo hasta que el arrendador le requiera la devolución del bien. Dada esta condición, recién se puede asumir que el poseedor ha pasado a constituirse en poseedor precario por fenecimiento de su título.
- 5.3 Si en el trámite de un proceso de desalojo, el Juez advierte la invalidez absoluta y evidente del título posesorio, conforme lo prevé el artículo 220 del Código Civil, sólo analizará dicha situación en la parte considerativa de la sentencia -sobre la nulidad manifiesta del negocio jurídico-, y declarará fundada o infundada la demanda únicamente sobre el desalojo, dependiendo de cuál de los títulos presentados por las partes es el que adolece de nulidad manifiesta.
- 5.4 La enajenación de un bien arrendado, cuyo contrato no estuviera inscrito en los registros públicos, convierte en precario al arrendatario, respecto del nuevo dueño, salvo que el adquirente se hubiere comprometido a respetarlo, conforme a lo dispuesto por el artículo 1708 del Código Civil (...).» (subrayado agregado).

Cuarto.- Estando a ello, emitiendo pronunciamiento sobre los argumentos de la impugnación, resulta pertinente partir bajo la premisa de que en el presente proceso, el derecho en disputa no será la propiedad sino únicamente el derecho a poseer, siendo el caso que la parte demandada pretende justificar dicho derecho en merito a:

- 4.1. Dos contratos de arrendamiento y una adenda del primero que obran en copias certificadas notarialmente de folios 44 a 46 vuelta, siendo que dicha adenda



Corte Superior de Justicia de Huánuco Sala Civil Permanente

PODER JUDICIAL
DEL PERÚ

EXP. N° 00114-2015-0-1201-SP-CI-01

PROCEDE: PACHITEA

tiene como fecha cierta⁴ el **uno de julio de mil novecientos noventa y ocho**, y el segundo contrato fecha cierta del **uno de marzo de mil novecientos noventa y nueve**; contratos suscritos entre Aquiles Lázaro Ibazeta Valdivieso como arrendador y Nilo José Palacios Echevarría como arrendatario, en los cuales el primero nombrado se arroga la calidad de propietario legítimo del bien inmueble ubicado en el "*Jr. Lima N° 460 de la ciudad de Panao (...) que ingresa por el Jr. Lima y desemboca por el Jr. Espinar*", existiendo por tanto identidad con el inmueble materia de litis;

- 4.2.** Medios probatorios que deben ser valorados en forma conjunta con el testimonio de testamento de fecha **diecinueve de mayo de mil novecientos cincuenta y seis**, que en copia certificada notarialmente obra de folios 51 a 55 -en cuyo contenido consta que el testamento se encuentra inscrito en la Ficha N° 112 rubro A asiento 1 del Registro de Testamentos de Huánuco- y donde se indica que Aquiles Ibazeta -entendiéndose que es la misma persona que el mencionado arrendador- es heredero junto con su madre Antonia Valdivieso y hermanos Amer (quien al fallecer dejó a sus hijos Mabel, Amer y Railes Valdivieso Serrano), Nodina o Enodina Ibazeta Valdivieso, de las siguientes propiedades -entre otras- del causante **Baudillo Ibazeta Garcia** hijo de Alcibiades Ibazeta y Barbara García:

« (...) g).- Una casa tienda ubicado en la calle Lima sin numero en la Plaza de Armas de la ciudad de Panao; adquirido por herencia de mi madre ya citada, con los linderos siguientes: por el frente y parte inferior con la calle Lima, por el respaldo con una sala de propiedad de mi hermana Esther Ibazeta; por la derecha entrando con los de doña Liboria Cabrera y por la izquierda con los de don Isaac Jara; h).- Una sala con su patio ubicado en la parte interior de la calle Lima y Espinar, sin numero en la ciudad de Panao adquirido por herencia de mi madre ya nombrada, con los linderos siguientes: por la parte superior limita con la propiedad de don Cesar Espinoza y de la propiedad que fue don Teodocio Ariza; por el inferior con doña Humbelina Fernandez y de doña Rosa Trujillo; por la derecha con las de Marionela Ibazeta; y por la izquierda con la de don Teodoro Crisanto antes de doña Liboria Peres (...)» (subrayado agregado).

- 4.3.** Indicándose en el documento denominado "contrato privado", que contiene una subdivisión y partición convencional, con fecha cierta del **doce de diciembre del año dos mil**, y que en copia certificada notarial obra de folios 54 a 58, lo siguiente:

«**Quinto:** Se adjudica a favor de la señora **NODINA IBAZETA VALDIVIESO VDA DE BELLO**, los bienes inmuebles siguientes: (...) **B)** El 50% del inmueble descrito en la clausula segunda letra "H" del Testamento y consiste en una Sala con Patio ubicado en el Jirón Espinar hoy con el numero 225 (...) representa una extensión superficial de 75 metros cuadrados. **C)** El 50% del inmueble descrito en la clausula segunda letra "G" del Testamento y consiste en una casa tienda ubicado en el Jirón Lima hoy con el numero 460 (...) representa una extensión superficial de 55 metros cuadrados (...)

Sexto: Se adjudica a favor de los sucesores de **AMER IBAZETA VALDIVIESO, MABEL AMI, AMER RAUL, REYLES IBASETA SERRANO** los bienes inmuebles siguientes: (...) **C)** el 50% del inmueble descrito en la clausula segunda letra "H" del Testamento y consiste en una Sala con Patio ubicado en el Jirón Espinar hoy con el numero 225 (...) representa una extensión superficial de 75 metros cuadrados (...)

Séptimo: Se adjudica a favor de la sucesión de **AQUILES LAZARO IBAZETA VALDIVIESO** los bienes inmuebles siguientes: (...) **B)** El 50% del inmueble descrito en la clausula segunda letra "G" del Testamento y consiste en una casa tienda ubicado en el Jirón Lima

⁴ Artículo 245 del Código Procesal Civil.- Fecha cierta.-

Un documento privado adquiere fecha cierta y produce eficacia jurídica como tal en el proceso desde:

(...)

3. La presentación del documento ante notario público, para que certifique la fecha o legalice las firmas;

(...).



Corte Superior de Justicia de Huánuco Sala Civil Permanente

PODER JUDICIAL
DEL PERÚ

EXP. N° 00114-2015-0-1201-SP-CI-01

PROCEDE: PACHITEA

hoy con el numero 460 (...) representa una extensión superficial de 55 metros cuadrados (...)»

4.4. Coligiéndose de todo ello que el derecho de propiedad arrojado por el arrendador del demandado se sustenta del contenido de dicho testamento.

Quinto.- Mientras que el demandante, sustenta su derecho a la restitución de la posesión del bien inmueble materia de litis, alegando su condición de propietario inscrito en la Partida N° 11061664 y su continuación en la Partida N° P39008874 del Registro de Propiedad Inmueble de Huánuco -véase folios 02 a 08-, en la cual se consigna:

5.1. Como primer acto registral, una inmatriculación inscrita en fecha **veinte de noviembre de dos mil siete** y una rectificación de tal asiento inscrito **al día siguiente**, donde se indica que el demandante sustenta su derecho de propiedad en una escritura pública de protocolización de fecha **once de febrero de mil novecientos noventa y nueve** y en una escritura de división y partición convencional de fecha **doce de agosto de mil novecientos noventa y nueve**, presentado al Registro el **dos de octubre de dos mil siete**; bien adquirido por el demandante por herencia de la que en vida fue Marionila Ibazeta Garcia, al tener la condición de nieto y en representación de su madre pre-muerta Maria Graciela Lurquin Ibazeta, y la division se realizo con su co-heredera Maria Consuelo Lurquin Vda de Estrada.

Sexto.- En consecuencia, **si bien** el derecho de propiedad que se arroga el demandante le permite solicitar la restitución del bien al asistirle a todo propietario la potestad reivindicatoria; **empero**, también es cierto que el demandado ostenta la posesión del bien materia de litis, en merito a un titulo que no hace alusión a la propiedad **sino a un acto jurídico que le autoriza a ejercer la posesión del bien y que le fue concedido por quien al igual que el demandante se arroga tener derecho de propiedad sobre el bien materia de litis**, consistente en un contrato de arrendamiento vencido con continuación bajo sus mismas estipulaciones -de conformidad con el artículo 1700 del Código Civil⁵-; título que el demandante no pueda dar por fenecido mediante el requerimiento del bien, pues aquel no intervino en su celebración, siendo necesario que previamente se dilucide el *concurso de derechos reales existente entre el demandante y los que dieron -o sus sucesores- el título a favor del demandado*; situación que configura una controversia que no corresponde dilucidar en este proceso, pues como se vuelve a reiterar, la discusión en la presente causa no es sobre la propiedad sino únicamente el derecho a poseer, derecho que ambas partes procesales tienen conforme a lo desarrollado precedentemente y por lo cual no resultan estimables los argumentos de la impugnación; **máxime si el alegado derecho de propiedad del demandante viene siendo cuestionado en la vía penal conforme se tiene de la denuncia penal que en copia aparece de folios 59 a 62 y en la vía administrativa conforme a la Resolución de Alcaldía N° 404-2008-MPP/A que en copia aparece a folios 63**; deviniendo por tales razones en infundada la demanda postulada, correspondiendo confirmar la recurrida sin reproducir necesariamente todos sus argumentos

⁵ Vencido el plazo del contrato, si el arrendatario permanece en el uso del bien arrendado, no se entiende que hay renovación tácita, sino la continuación del arrendamiento, bajo sus mismas estipulaciones, hasta que el arrendador solicite su devolución, la cual puede pedir en cualquier momento.



Corte Superior de Justicia de Huánuco Sala Civil Permanente

PODER JUDICIAL
DEL PERÚ

EXP. N° 00114-2015-0-1201-SP-CI-01

PROCEDE: PACHITEA

DECISIÓN:

Por estos fundamentos fácticos y jurídicos:

CONFIRMARON: La **Sentencia número 046-2016** contenida en la resolución número ciento catorce de fecha trece de septiembre de dos mil dieciséis, obrante de folios 1367 a 1380, emitida por el Juzgado Mixto de Pachitea, en la que se falla:

1) Declarando **INFUNDADA** la demanda de folios [treinta y tres] a [treinta y cinco], interpuesta por don **CARLOS CESAR NAVARRO LURQUIN** contra **NILO JOSE PALACIOS ECHEVARRIA** sobre Desalojo por ocupación precaria;

2) **ORDENO** que consentida y/o ejecutoriada que sea la presente resolución se archive por secretaria en el año judicial correspondiente.

3) Sin costas ni costos para el demandante; y los **Devolvieron.-** **Juez Superior Ponente: señor Malpartida Ramos.-**

Sres.

Garay Molina.

Carrillo Rodríguez.

Malpartida Ramos.