



PODER JUDICIAL
DEL PERÚ

CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE LA SELVA CENTRAL

Segunda Sala Mixta y Liquidadora Penal de Chanchamayo

Av. José de San Martín N° 141 - San Carlos

SENTENCIA DE VISTA

Expediente N° : 00183-2022-0-3401-JR-CI-01
Materia : Desalojo
Relator : Guido Allasi Cueva
Demandante : Darío Enrique Salinas Ericksen y Otro
Demandado : Walter Abraham Paredes Ccasiscca y Otro
Juez Superior Ponente : **Nilza Guadalupe Villón Angeles**

SUMILLA¹: “Aplicable al presente caso es lo establecido en el IV Pleno Casatorio Civil, en su regla vinculante “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”.

SENTENCIA DE VISTA

Resolución Número Catorce. -

Chanchamayo, cuatro de diciembre del dos mil veintitrés. -

I. VISTOS:

1.1. Materia del grado:

Viene en grado de **apelación la sentencia** contenida resolución número ocho, de fecha veintitrés de mayo del dos mil veintitrés (fs. 166/178), que **DECLARA**

¹ Este Colegiado incorpora a las resoluciones y sentencias expedidas *las sumillas* respectivas, en cumplimiento de la Resolución Administrativa N° 003-2014-CE-PE de fecha 07 de enero del año 2014 y publicado en el diario oficial “El Peruano” el 27 de febrero del año dos mil catorce.



FUNDADA la demanda de **desalojo por ocupación precario** interpuesta por **Darío Enrique Salinas Ericksen y Magali Vargas Meléndez De Salinas**, en contra de **Walter Abraham Paredes Ccasiscca y Clara María Garay Rojas**. En consecuencia, **ORDENO** que la parte demandada y/o quienes se encuentre ocupando los inmuebles materia de sub litis, cumplan con **RESTITUIR** a favor de los demandantes, la posesión de:

- a) **El LOTE N° 03**, de la Manzana “D”, de una extensión de 240.50 m², perímetro de 76.126 m. l, con linderos y medidas perimétricas: Por el frente: con el jr. José balta con 8.00 m.l.; Por el fondo: con propiedad de Luis Gómez con 8.00 m.l., por el lado derecho: con el Lote N° 4 con 30.268 m.l., por el lado izquierdo: con el Lote N° 2 con 29.858 m.l.; inscrito en la Partida N° 11002453 del registro de propiedad inmueble de la oficina registral de Satipo.
- b) **El LOTE N° 04**, de la Manzana “D” de una extensión de 243.78 m²., perímetro de 76.946 m.l., con linderos y medidas perimétricas: por el frente: con el Jr. José Balta con 8.00 m.l., por el fondo: con propiedad de Luis Gómez con 8.00 m.l., por el lado derecho: con el Lote N° 05 con 30.678 m.l., por el lado izquierdo: con el Lote N° 03 con 30.268 m.l.; inscrito en la Partida N° 11002454 del Registro de propiedad inmueble de la Oficina Registral de Satipo.
- c) **El LOTE N° 05**, de una extensión de 247.05 m²., perímetro de 77.766 m.l., con linderos y medidas perimétricas: por el frente: con el Jr. José Balta con 8.00 m.l., por el fondo: con propiedad de Luis Gómez con 8.00 m.l., por el lado derecho: con el Lote N° 6 con 31. 088 m.l., por el lado izquierdo: con el Lote N° 4 con 30.678 m.l., la misma que se encuentra inscrito en la Partida N° 11002455 del Registro de propiedad inmueble de la Oficina registral de Satipo.
- d) **El LOTE N° 06**, Manzana “D” de una extensión de 252.68 m²., perímetro de 78.738 m.l., con linderos y medidas perimétricas: Por el frente: con el Jr. José Balta con 8.15 m.l., por el fondo: con la propiedad de Luis Gómez con 8.00 m.l., por el lado derecho: con la calle 2 con 31.30 m.l., por el lado izquierdo: con el Lote N° 5 con 31.088 m.l., la misma que se encuentra inscrito en la Partida N° 11002456 del Registro de propiedad inmueble de la Oficina registral de Satipo. – Mandato que deberán cumplir los demandados en un plazo de seis días desde consentida y/o ejecutoriada sea la presente; bajo apercibimiento de ordenarse el lanzamiento con apoyo de la fuerza pública en caso de incumplimiento. –

1.2. Fundamentos de la apelación:



Mediante escrito de folios 184/191, el demandado **WALTER ABRAHAM PAREDES CCASICCA**, interpone apelación SOLICITANDO se revoque la sentencia y declare infundada la demanda, indicando en resumen lo siguiente:

No existe contrato firmado por los demandados y demandantes, solo existe un contrato que no ha sido firmado ni reconocido por los demandados, y siendo la materia de reivindicación mas no de desalojo. Se expone un contrato que nunca se realizó con los demandantes, sin embargo, el juez lo considera como cierto entre las partes procesales, y no siendo la verdad, ya que la real situación es otro el proceso que debe seguirse por la vía de reivindicación ya que existe un proceso por prescripción conforme a Ley, y no se ha considerado en el presente proceso. Se han considerado una conversación de WhatsApp que no han sido actuados en la audiencia única, y más aun no se les ha preguntado a los demandados si estas comunicaciones son reales y de contenido contractual, ya que como se tiene existen documentos de depósitos, pero no se manifiesta que los demandados sean los que han depositado alquileres o que, sea de una compra venta, lo expuesto se basa en hechos no reales, pues como hemos manifestado somos poseedores mediante documentos que demuestran posesión continua y pacífica, conforme a los documentos que se han adjuntado se está concretando la prescripción del predio, existe la construcción de material noble por más de 16 años, entonces si existía una relación de alquiler, por qué los supuestos propietarios no se opusieron al cambio de los recibos de luz, agua y otros, por tanto esta sentencia no está acorde con la verdad.

II. CONSIDERANDO:

PRIMERO: De las facultades de revisión. -

La facultad del Colegiado se encuentra centrada a la revisión de los errores alegados en el recurso de apelación, es decir al error de actividad o de juicio que puedan conducir a la nulidad o revocatoria de la resolución impugnada. De conformidad con lo expuesto en el artículo 364° del Código Procesal Civil² el órgano jurisdiccional superior examina, 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, por ello el que interpone apelación debe fundamentarla, indicando el

² **Artículo 364.-** 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.

Artículo 366.- 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.



error de hecho o de derecho incurrido en la resolución, precisando la naturaleza del agravio y sustentando su pretensión impugnatoria.-

SEGUNDO: El Derecho a la Debida Motivación. -

El Tribunal Constitucional en el EXP. N° 01689-2014-AA/TC Fundamento 7. Ha señalado: "Este Tribunal, en relación a la motivación de las resoluciones, reconocido por el artículo 139°, inciso 5) de la Constitución, ha establecido que tal derecho obliga a los órganos judiciales a resolver las pretensiones de las partes de manera congruente con los términos en que vengan planteadas, sin cometer, por lo tanto, desviaciones, modificaciones o alteraciones del debate procesal. Así mismo, prohíbe a los jueces a dejar incontestada una o varias pretensiones, o desviar la decisión del marco del debate judicial ya que ello generaría indefensión³".

"(...) el derecho a la debida motivación de las resoluciones importa que los jueces, al resolver las causas, expresen las razones o justificaciones objetivas que los llevan a tomar una determinada decisión. Esas razones, (...) deben provenir no sólo del ordenamiento jurídico vigente y aplicable al caso, sino de los propios hechos debidamente acreditados en el trámite del proceso"⁴.

TERCERO: Análisis del Caso. -

3.1. Resolviendo el agravio señalado en el punto 1.2 de los fundamentos de la apelación.

3.1.1. El Juez de la causa ha sostenido fundamentalmente lo siguiente:

- En relación al proceso de desalojo se debe tener presente las reglas fijadas por la Corte Suprema a través del IV Pleno Casa torio en materia Civil, donde se ha señalado, que: *Dentro de esta línea de interpretación corresponde establecer, concordantemente, en cuanto al artículo 586º 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 considere tener derecho a la restitución de un predio*". Siendo así, se tiene que en este caso el demandante aduce ser propietario del predio materia del desalojo y que habría existido un contrato de arrendamiento a favor de los codemandados el cual se habría extinguido, siendo así, corresponde analizar dicha situación.
- a) De acuerdo al Certificado literal del Asiento 000001 de la Partida N° 11002453 del registro de propiedad inmueble de la oficina Registral de Satipo, obrante a folios 03, se aprecia que el Lote N° 3 de la Mz. "D" de un área de 240.50 m², fue de propiedad de Darío Enrique Ericksen Salinas y Magali Vargas Meléndez de Salinas, quienes adquirieron el dominio del inmueble, a través de la Escritura pública de compra venta del 06/05/2002, posteriormente, según el Asiento 000002, que obra a folios 04, Emma Magali Salinas Vargas adquiere el anticipo de legitima de sus anteriores propietarios el 25/11/2004, por último como se observa del Asiento 000004 que obra a folios 06 doña Emma Magali

³véase en: www.dialogoconlajurisprudencia.com/boletines-dialogo/ar.../tc-11062016-1.pdf

⁴ véase el fundamento 12 de la sentencia publicada en <http://www.tc.gob.pe/jurisprudencia/2013/04298-2012-AA.html>.



Salinas Vargas, en mérito de donación entrega la propiedad del referido lote a Darío Enrique Ericksen Salinas y Magali Vargas Meléndez de Salinas el 28/09/2011.

- b) De acuerdo al Certificado literal del Asiento 600001 de la Partida N° 11002454 del registro de propiedad inmueble de la Oficina Registral de Satipo, que obra a folios 07, el Lote N° 04 de la Mz. "D" de un área de 243.78 m², fue de propiedad de Darío Enrique Ericksen Salinas y Magali Vargas Meléndez de Salinas, quienes adquirieron el dominio del inmueble, a través de la Escritura pública de compra venta el 06/05/2002, posteriormente, según el Asiento 600002 que obra a folios 08, Emma Magali Salinas Vargas adquiere el anticipo de legitima de sus anteriores propietarios del 25/11/2004, por último como se observa del Asiento 600004 que obra a folios 10 doña Emma Magali Salinas Vargas, en mérito de donación entrega el lote a Darío Enrique Ericksen Salinas y Magali Vargas Meléndez de Salinas el 28/09/2011.
- c) De acuerdo al Certificado literal del Asiento 600001 de la Partida N° 11002455 del registro de propiedad inmueble de la Oficina Registral de Satipo, que obra a folios 11, el Lote N° 05 de la Mz. "D" de un área de 247.05 m², perteneció a Darío Enrique Ericksen Salinas y Magali Vargas Meléndez de Salinas, quienes adquirieron el dominio del inmueble a través de la Escritura pública de compra venta del 06/05/2002, posteriormente, según el Asiento 600002, que obra a folios 12, Emma Magali Salinas Vargas adquiere el anticipo de legitima de sus anteriores propietarios el 25/11/2004, por último como se observa del Asiento 600004 que obra a folios 14, doña Emma Magali Salinas Vargas, en mérito de donación entrega el referido lote a Darío Enrique Ericksen Salinas y Magali Vargas Meléndez de Salinas el 28/09/2011.
- d) De acuerdo al Certificado literal del Asiento 600001 de la Partida N° 11002456 del Registro de Propiedad inmueble de la Oficina Registral de Satipo, que obra a folios 15, el Lote N° 06 de la Mz. "D" de un área de 256.68 m² bajo el asiento 600001 pretensión a Darío Enrique Ericksen Salinas y Magali Vargas Meléndez de Salinas, quienes adquirieron el dominio del inmueble a través de la Escritura pública de compra venta del 06/05/2002, posteriormente, según el Asiento 600002 que obra a folios 16, Emma Magali Salinas Vargas adquiere el anticipo de legitima de sus anteriores propietarios el 25/11/2004, por último como se observa del Asiento 600004 que obra a folios 18 doña Emma Magali Salinas Vargas, en mérito de donación, entrega la propiedad del referido lote a Darío Enrique Ericksen Salinas y Magali Vargas Meléndez de Salinas el 28/09/2011.
- De lo antes mencionado, y teniendo en cuenta que según el artículo 2013° del Código Civil establece que el contenido del Asiento registral se presume cierto y produce todos sus efectos mientras no se rectifique por las instancias registrales o se declare su invalidez por el órgano judicial o arbitral o resolución o laudo firme, se puede concluir que la titularidad de la propiedad de los inmuebles materia de desalojo está acreditada a favor de los demandantes. De otra parte, los demandantes en condición de propietarios, de conformidad al artículo 586° del Código Procesal Civil⁵, están facultados a ejercer las acciones de restitución de su predio.
- Previamente se debe tener presente, **conforme al IV Pleno Casatorio Civil**, ha establecido como regla vinculante que:
- 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"*
- En el caso de autos, que obra a folios 19, se advierte que doña Magali Emma Salinas Vargas y los demandados **WALTER ABRAHAM PAREDES CCASISCCA** y **CLARA MARIA GARAY ROJAS**, suscribieron el contrato de alquiler de 1000 metros cuadrados del terreno ubicado en la urbanización San José – Pichanaki, delimitado por la calle N° 01, la calle N° 02, la Calle José Balta, y la propiedad del Sr. Gómez, los cuales no cuentan con servicios de agua, desagüe, ni luz eléctrica, por el



precio de alquiler de 300.00 soles en forma mensual. De la cláusula séptima del contrato, las partes convienen fijar un plazo de duración de 01 año para el contrato, el cual sería desde el 10 de enero del 2011 hasta el 31 de diciembre del 2011, los arrendatarios se obligan a desocupar y devolver el bien inmueble arrendado a la finalización del contrato, caso contrario de renovación será por mutuo acuerdo. Sin embargo, en dicho contrato no se indica que los bienes inmuebles materia del desalojo en este proceso, que son los Lotes Nos. 03, 04, 05 y 06 de la Urbanización San José Pichanaki antes descritos, hayan sido materia del arrendamiento; por lo tanto, no se puede considerar a este contrato a efectos de analizar la precariedad de los demandados, tampoco a favor de estos pues los demandados han negado la existencia de contrato de arrendamiento por escrito alguno, según han indicado al contestar la demanda y a través de la carta Notarial de folios 93.

- Por otra parte los codemandantes, señalan que con posterioridad al vencimiento del contrato antes mencionado, es decir al 31 de diciembre del 2011, los codemandados continuaron con el contrato de arrendamiento pero esta vez teniendo a los codemandantes como arrendadores, bajo sus mismas condiciones, como lo establece el artículo 1700º del Código Civil, y que prueba de ello, es que los codemandados han continuado efectuando el pago de la merced conductiva en la Cuenta Nº 04-015-891349 del Banco de la Nación perteneciente a Darío Enrique Salinas Ericksen, en donde se depositaba el pago del arrendamiento, primero la suma de S/ 350.00, luego S/. 400.00, S/ 500.00, S/ 600.00, y por último S/ 700.00, siendo el último pago en 23 de noviembre del 2021, para acreditar esto, ofrece el estado de cuenta que obra a folios 25 al 77, las capturas de conversaciones por WhatsApp que obran a folios 78 al 89.
- Al respecto, si bien es cierto, que los demandantes no han ofrecido un contrato por escrito sobre arrendamiento de los inmuebles materia de desalojo frente a los codemandados, según los argumentos expuestos en la demanda y medios de prueba aportados, se aprecia que ha existido un contrato de arrendamiento entre las partes respecto a los inmuebles materia de desalojo, pues, según la normativa del Código Civil para su eficacia de que este se haya suscrito por escrito; tal es así, que en este caso los codemandados vienen haciendo uso del inmueble haciendo pago de una renta, lo que se puede concluir de los mensajes de WhatsApp, el estado de cuenta del actor y los recibos de depósitos realizados por los codemandantes a favor del actor Darío Enrique Salinas Ericksen, asimismo que los codemandados han afirmado estar en posesión de los bienes inmuebles conforme a la Carta Notarial de folios 93, y que los inmuebles son de propiedad de los demandantes como antes se ha establecido; por ello, existiría un contrato a plazo indeterminado según a lo previsto en los artículo 1666º y 1687º del Código Civil⁶, el mismo que de conformidad al artículo 1703º del Código Civil⁷, se pone fin con el aviso judicial o extrajudicial al contraste, lo que habría ocurrido a través de la Carta Notarial cursada por los demandantes a los codemandados de fecha 21 de marzo de 2022 que obra a folios 90 al 92, a través de la cual dan finalizado el contrato de arrendamiento y solicitan la devolución de los inmuebles arrendados. Por lo tanto, conforme a las reglas establecidas en el IV Pleno Casatorio Civil antes citadas, en este caso los codemandados tienen la calidad de ocupantes precarios.
- Es más, aún en el caso que se pudiera considerar que dicho contrato de arrendamiento no se hubiera configurado, como aducen los demandados, se debe tener presente que, al contestar la demanda no han negado estar en posesión de los predios materia de desalojo en este proceso, sino que alegan ser poseedores al haber ingresado en calidad de guardianes desde el año 2007, así como manifiestan también que habría judicializado la posesión de la propiedad, tal como se observa de la Carta Notarial del 22 de marzo del 2022 de folios 93 dirigida a los demandantes. Sin embargo, luego de tener presente los argumentos de la parte demandada y después de revisar los medios de prueba aportados por ambas partes, sobre todo por parte de los codemandados; este Despacho, no aprecia que éstos -los codemandados- hayan ofrecido alguno que justifique la posesión de los inmuebles materia de desalojo, ni sobre su supuesto contrato de guardianía ni tampoco sobre una supuesta judicialización de su posesión sobre los predios materia de desalojo, pues únicamente se han



ofrecido tomas fotográficas, ficha RUC y el recibo de luz, los cuales no acreditan que éstos posean un título que justifique su posesión, por lo que se puede establecer que en este supuesto, también, su condición es de posesionarios precarios.

3.1.2. A fs. 19/22 obra el Contrato de Arrendamiento de bien Inmueble, celebrado por doña Magali Emma Salinas Vargas como arrendadora y Walter Abraham Paredes Ccasiscca y su conviviente Clara María Garay Rojas como arrendatarios, de fecha 10 de enero del 2011, sobre alquiler de inmueble de 06 lotes de terreno debidamente inscritos en la SUNARP, haciendo un total de 1,500 m², de los cuales 1,000 m² son materia el contrato en alquiler, los mismos que está delimitado por la Calle N° 1, Calle N° 2, Calle José Balta y la propiedad del Sr. Gómez, y no cuenta con los servicios básicos de agua, desagüe, ni luz eléctrica y se encuentra ubicado en la Urbanización San José, localidad de Pichanaki, Distrito de Pichanaki y Provincia de Chanchamayo. Dicho contrato no ha sido tomado en cuenta por el juez, debido a que no se especifica que se trate de los bienes materia de litigio, además que la demandada no acepta la existencia de dicho contrato, motivo por el cual no se ha valorado dicho medio probatorio.

3.1.3. A fs. 78/79 se aprecia las capturas de pantalla de una conversación de WhatsApp, las mismas que han sido actuadas en la audiencia única, conforme se aprecia del acta de fs. 159/162 vuelta, respecto de las cuales no ha existido cuestionamiento alguno en su oportunidad procesal por parte de la demandada; comunicaciones que serían entre el demandante y el demandado, ya que dicho contacto se encuentra registrado como Inq. Walter, donde conversan de un depósito pendiente de la diferencia de alquiler del mes de octubre que es de S/100.00, y también donde se envían un bouchers de depósitos que serían del alquiler del inmueble. Asimismo, a fs. 80/89 se tiene tomas fotografías de diversos bouchers de depósitos, por montos de S/700.00, S/600.00 y S/100.00 soles, todos estos depósitos realizados han sido en la cuenta del demandante Darío Enrique Salinas Ericksen. De las conversaciones de WhatsApp, se entiende que los demandantes y los demandados tendrían un contrato realizado de manera verbal, ya que como se puede apreciar de dichas capturas, el contenido de la conversación es sobre el pago de alquiler pendiente que aún no se habría realizado. Por otro lado, los bouchers de depósitos realizados al número de cuenta del demandante Darío Enrique, habrían sido realizados por las personas de Walter Abraham Paredes Ccasiscca y Elvira Magaly Paredes Garay quien sería hija de los demandados, conforme se aprecia de las tomas fotográficas de los bouchers de depósitos.



3.1.4. El recibo de energía eléctrica (fs. 139) a nombre del demandado Walter Abraham Paredes Ccasiscca, correspondiente al domicilio Ca. José Olaya D – D1 Int. Al 6 Urb. San José, cuyo inicio de contrato fue el 12/08/2011; no es suficiente para acreditar que los demandados hubieran adquirido la propiedad de los predios materia de restitución a través de la prescripción adquisitiva; por cuanto dicha pretensión tiene requisitos especiales contenidos en el artículo 950 del Código Civil⁸, que en el caso de autos no se advierte porque el demandado no ha presentado medios de prueba que acrediten tal derecho.

3.1.5. El cuestionamiento del demandado que el juez dio por cierto un contrato que nunca se ha realizado. Se debe tener en cuenta que los contratos no sólo son escritos sino también verbales⁹, como ha sucedido en el presente caso, en el que los hoy demandantes y demandados han contratado verbalmente el arriendo del bien inmueble materia de conflicto, y en cumplimiento de una de las obligaciones del arrendatario, han seguido depositado la renta¹⁰ a una cuenta perteneciente al demandante. Es por ello que se determina la existencia de un contrato de arrendamiento de manera verbal.

3.1.6. Aplicable al presente caso es lo establecido en el IV Pleno Casatorio Civil, en su regla vinculante “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*”. Concordante con lo señalado en su regla “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*

⁸ **Artículo 950.-** La propiedad inmueble se adquiere por prescripción mediante la posesión continua, pacífica y pública como propietario durante diez años.

Se adquiere a los cinco años cuando median justo título y buena fe.

⁹ **Artículo 141 del Código Civil. - Manifestación de voluntad**

La manifestación de voluntad puede ser expresa o tácita. Es expresa cuando se realiza en forma oral, escrita, a través de cualquier medio directo, manual, mecánico, digital, electrónico, mediante la lengua de señas o algún medio alternativo de comunicación, incluyendo el uso de ajustes razonables o de los apoyos requeridos por la persona.

Es tácita cuando la voluntad se infiere indubitadamente de una actitud o conductas reiteradas en la historia de vida que revelan su existencia.

(...).”

¹⁰ **Artículo 1681 del Código Civil. -** El arrendatario está obligado:

2.- A pagar puntualmente la renta en el plazo y lugar convenidos y, a falta de convenio, cada mes, en su domicilio.



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 sume 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”.

3.1.7. En el caso que nos ocupa, los demandantes son propietarios del bien materia de litigio, sobre el cual existe aceptación por parte de la demandada, conforme lo refiere en la Carta Notarial N° 01-2022 “*nosotros hemos desempeñado el rol de guardianes, custodios desde más de 12 años desde que ingresamos a ser poseedores del bien materia de la presente carta*” (véase fs. 93/94). Mientras que los demandados carecen de título que justifique el uso y disfrute del bien, correspondiendo confirmar la sentencia venida en grado por encontrarse de acuerdo a derecho.

III. DECISIÓN:

Por tales consideraciones, Administrando Justicia a Nombre de la Nación, con el criterio de conciencia que aconseja la Ley, la Segunda Sala Mixta y Liquidadora Penal de Chanchamayo, de la Corte Superior de Justicia de la Selva Central, integrada por los señores magistrados: Jenny Maribel Bazán Escalante, Edilberto Freed Flores Rivera y Nilza Guadalupe Villón Angeles:

RESUELVEN:

CONFIRMAR la sentencia contenida resolución número ocho, de fecha veintitrés de mayo del dos mil veintitrés (fs. 166/178), que **DECLARA FUNDADA** la demanda **de desalojo por ocupación precario** interpuesta por **Darío Enrique Salinas Ericksen y Magali Vargas Meléndez De Salinas**, en contra de **Walter Abraham Paredes Ccasisca y Clara María Garay Rojas**. En consecuencia, **ORDENO** que la parte demandada y/o quienes se encuentre ocupando los inmuebles materia de sub litis, cumplan con **RESTITUIR** a favor de los demandantes, la posesión de:

- e) **El LOTE N° 03**, de la Manzana “D”, de una extensión de 240.50 m², perímetro de 76.126 m. l, con linderos y medidas perimétricas: Por el frente: con el jr. José balta con 8.00 m.l.; Por el fondo: con propiedad de Luis Gómez con 8.00 m.l., por



el lado derecho: con el Lote N° 4 con 30.268 m.l., por el lado izquierdo: con el Lote N° 2 con 29.858 m.l.; inscrito en la Partida N° 11002453 del registro de propiedad inmueble de la oficina registral de Satipo.

- f) **El LOTE N° 04**, de la Manzana “D” de una extensión de 243.78 m2., perímetro de 76.946 m.l., con linderos y medidas perimétricas: por el frente: con el Jr. José Balta con 8.00 m.l., por el fondo: con propiedad de Luis Gómez con 8.00 m.l., por el lado derecho: con el Lote N° 05 con 30.678 m.l., por el lado izquierdo: con el Lote N° 03 con 30.268 m.l.; inscrito en la Partida N° 11002454 del Registro de propiedad inmueble de la Oficina Registral de Satipo.
- g) **El LOTE N° 05**, de una extensión de 247.05 m2., perímetro de 77.766 m.l., con linderos y medidas perimétricas: por el frente: con el Jr. José Balta con 8.00 m.l., por el fondo: con propiedad de Luis Gómez con 8.00 m.l., por el lado derecho: con el Lote N° 6 con 31.088 m.l., por el lado izquierdo: con el Lote N° 4 con 30.678 m.l., la misma que se encuentra inscrito en la Partida N° 11002455 del Registro de propiedad inmueble de la Oficina registral de Satipo.
- h) **El LOTE N° 06**, Manzana “D” de una extensión de 252.68 m2., perímetro de 78.738 m.l., con linderos y medidas perimétricas: Por el frente: con el Jr. José Balta con 8.15 m.l., por el fondo: con la propiedad de Luis Gómez con 8.00 m.l., por el lado derecho: con la calle 2 con 31.30 m.l., por el lado izquierdo: con el Lote N° 5 con 31.088 m.l., la misma que se encuentra inscrito en la Partida N° 11002456 del Registro de propiedad inmueble de la Oficina registral de Satipo. – Mandato que deberán cumplir los demandados en un plazo de seis días desde consentida y/o ejecutoriada sea la presente; bajo apercibimiento de ordenarse el lanzamiento con apoyo de la fuerza pública en caso de incumplimiento. –

Notifíquese y devuélvase. -

S.s.

Bazán Escalante

Flores Rivera

Villón Angeles