



**CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE LIMA NORTE
PRIMERA SALA CIVIL PERMANENTE**

EXPEDIENTE : 00226-2022-0-0905-JR-CI-02
DEMANDANTE : ERNESTO MOLERO HURTADO
EUTROPIA SALAS PALOMINO
DEMANDADO : MAURO FRANCISCO LOPEZ SANTAMARIA
MATERIA : DESALOJO
PROCEDENCIA : 2° JUZGADO CIVIL - MBJ CARABAYLLO

SENTENCIA DE VISTA

RESOLUCIÓN NÚMERO OCHO

Independencia, trece de enero
de dos mil veintitrés.

VISTA la causa en audiencia pública virtual vía *Google Meet*, por el recurso de apelación interpuesto, interviniendo como ponente la señora Jueza Superior **CATACORA VILLASANTE**; conforme dispone el inciso 2) del artículo 45° de la Ley Orgánica del Poder Judicial; y,

CONSIDERANDO:

I. ESTADO DEL PROCESO. -

De la nota de atención que obra a fs. 103, viene en apelación la Sentencia contenida en la resolución 04 de 08 de setiembre de 2022 que obra a folios 75 que declara: **FUNDADA** la demanda de desalojo por **OCUPANTE PRECARIO** interpuesta por **MOLERO HURTADO, ERNESTO y SALAS PALOMINO, EUTROPIA** contra **LOPEZ SANTAMARIA, MAURO FRANCISCO**; en consecuencia se **ORDENA** que el mencionado demandado desocupe y entregue a la parte demandante el inmueble ubicado en la Mz C, lote 14 del Programa de Vivienda Villa El Paraíso del distrito de Carabayllo – Lima. Una vez consentida o ejecutoriada la presente, cúmplase, con costas y costos a cargo del demandado conforme al numeral 412 del Código Procesal Civil.

II. EXPRESIÓN DE AGRAVIOS. -

Mediante escrito de apelación corriente a folios 87, Mauro Francisco Lopez Santamaria interpone recurso impugnatorio y expresa como agravio esencialmente lo siguiente:



2.1. Luego de la etapa postulatoria, me enteré que el Programa de Vivienda Villa el Paraíso del distrito de Carabayllo se desarrolló sobre un área que está destinada para ampliación de la avenida Cantacalco, así como para un parque; asimismo, me enteré que tiene problemas judiciales, recaído en el expediente 912-1998, ante el Juzgado Penal Liquidador de Carabayllo de la Corte de Lima, que está en ejecución de sentencia.

2.2. El contrato de compra venta de 23 de mayo de 2012, es una prueba nula de pleno derecho ya que los accionantes dispusieron de un bien que no les pertenece incurriendo así, mas allá de una causal de nulidad de acto jurídico por la causal de fin ilícito, el delito contra el patrimonio, estafa en la modalidad de estelionato, por lo que, se vulneró el derecho a la tutela jurisdiccional efectiva, la motivación de resoluciones judiciales y contravino el principio de congruencia procesal.

III. EVALUACIÓN DEL COLEGIADO. -

3.1. El a tenor de lo prescrito en el artículo 370° del Código Procesal Civil, *"El Juez Superior tiene la facultad de poder revisar y decidir sobre todas las cuestiones propuestas y resueltas por el Juez inferior; sin embargo, cabe precisar que la extensión de los poderes de instancia de alzada está presidida por un postulado que limita su conocimiento recogido por el aforismo tantum appellatum, quantum devolutum, por lo que el órgano judicial revisor que conoce de la apelación sólo incidirá sobre aquello que le es sometido en virtud del recurso. En la segunda instancia la pretensión del apelante al impugnar la resolución, es la que establece la cuestión sobre la que debe versar el recurso"*¹. Por ello nos centraremos en los agravios expuestos en el recurso impugnatorio resumidos en el segundo considerando de la presente resolución.

3.2. El artículo 2.16 de la Constitución Política del Estado, establece como derecho fundamental: La propiedad; concordante con el artículo 70 que ordena, el derecho de propiedad es inviolable; (...) a nadie puede privarse de su propiedad; y de conformidad a lo ordenado en el artículo 923 del Código Civil, la propiedad es el poder jurídico que permite usar, disfrutar, disponer y reivindicar un bien.

3.3. Que, asimismo, conforme a lo regulado 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, siendo preciso agregar que para la aplicación de dicha norma debe interpretarse con amplitud de criterio, en ese sentido la precariedad en el uso de bienes inmuebles

¹ Cas. N°231-99-Cono Norte. El Peruano, 28-09-1999. P. 3608.



no se determina únicamente por la carencia de un título que justifique la posesión, sino debe entenderse como tal, la ausencia absoluta de cualquier circunstancia que permita advertir la legitimidad de la posesión que ostenta el ocupante.

3.4. Que de los dispositivos legales citados, se tiene que para la admisibilidad, procedencia y fundabilidad de una demanda de desalojo por ocupación precaria, es necesario que en el proceso el actor acredite de modo certero su derecho de exigir la restitución del bien materia de desalojo, y que, al mismo tiempo, se llegue a la conclusión de que el demandado o poseedor, ha venido ejerciendo dicho derecho (de posesión) sin contar a su favor con título o circunstancia alguna que justifique su posesión, o en el supuesto de hecho que el que tenía ya no se encuentre vigente.

3.5. Asimismo, el proceso de desalojo es aquel que tiene por finalidad la restitución de la posesión de un bien por parte del propietario o del legitimado para ello, no siendo idóneo para la dilucidación de aspectos tales como la determinación de algún mejor derecho entre eventuales propietarios.

3.6. El IV Pleno Casatorio Civil de fecha 13 de agosto del 2012, Casación N°2195-2011-Ucayali, publicada en el Diario Oficial el Peruano el 14 de agosto del 2013, ha establecido como precedente judicial vinculante:

“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.²[..]” 3.

² **ARRIBAS I.**, Guillermo. “Del Precario Romano al Precario Peruano”. En: Diálogo con la Jurisprudencia. Nro. 180, Gaceta Jurídica, Lima, 2013, p.42-43.

Es decir, el Pleno realiza una importante precisión sobre el particular: el derecho en disputa no es el de propiedad, sino el de posesión. Por ello, cuando el artículo Nro. 911 del Código Civil establece que la posesión precaria es la que se ejerce sin título alguno o cuando el que se tenía ha fenecido, establece pues, un mandato a los jueces para que no se esfuercen en buscar o solicitar a las partes un negocio jurídico que acredite la propiedad de uno u otro, sino que no existe ningún título jurídico que acredite el derecho posesorio del demandado o que, en todo caso, este existió pero en estos momentos se ha extinguido.



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”. 5. *Se considera como supuestos de posesión precaria a los siguientes: 1. Los casos de resolución extrajudicial de un contrato, conforme a lo dispuesto por los artículos 1429° y 1430° del Código Civil. En estos casos se da el supuesto de posesión precaria por haber fenecido el título que habilitaba al demandado para seguir poseyendo el inmueble. Para ello, bastará que el Juez, que conoce del proceso de desalojo, verifique el cumplimiento de la formalidad de resolución por la ley o el contrato, sin decir la validez de las condiciones por las que se dio esa resolución. “Excepcionalmente, si el Juez advierte que los hechos revisten mayor complejidad podrá resolver la infundabilidad.”*

3.7. El artículo 1704 del Código Civil, dispone que: “Vencido el plazo del contrato o cursado el aviso de conclusión del arrendamiento, si el arrendatario no restituye el bien, el arrendador tiene derecho a exigir su devolución y a cobrar la penalidad convenida o, en su defecto, una prestación igual a la renta del período precedente, hasta su devolución efectiva. El cobro de cualquiera de ellas no importará la continuación del arrendamiento.”

3.8. En este marco jurídico, por escrito del 03 de marzo de 2022 de folios 50 a 59, **ERNESTO MOLERO HURTADO** y **EUTROPIA SALAS PALOMINO**, interponen demanda de desalojo por ocupante precario contra **MAURO FRANCISCO LOPEZ SANTAMARIA**, a fin de que le restituya el inmueble ubicado en la Mz C, lote 14 del Programa de Vivienda Villa El Paraíso del distrito de Carabayllo – Lima, el cual es parte de un predio de mayor extensión inscrito en la partida P01118252 de la SUNARP.

3.9. A fs. 17 obra el Certificado Literal mediante el cual se puede determinar que aparece que como titulares de la parcela 270 de un área de 0.17 Has., Proyecto Punchauca Valle CHillon don **ERNESTO MOLERO HURTADO** y **EUTROPIA SALAS PALOMINO**, predio inscrito la partida registral N° P01118252, el que tiene como antecedentes la partida registral P01008452

3.10. **ERNESTO MOLERO HURTADO** y **EUTROPIA SALAS PALOMINO**, en su calidad de propietarios, celebraron un contrato de compra venta de fecha 23 de mayo de 2012, respecto del del bien sub litis (fs. 03 a 05), a favor de la demandada con el siguiente detalle:

Clausula tercera: Fijaron el precio de \$ 30,000.00 dólares americanos, a la suscripción el demandado les entregó por



cuota inicial US\$ 5,000.00 dólares y el resto de US\$ 25,000.00 dólares se comprometió pagar en 96 cuotas mensuales de US\$ 260.00 y una última de US\$ 300.00 dólares.

Cláusula quinta: “En caso que la compradora incumplan con el pago de tres (03) letras de cambio en forma consecutiva o alterna, se dará por vencida las letras restante (...) requerir (...) la resolución del contrato (...) en caso de resolución d(...) se establece como indemnización el 50% del monto aportado por la compradora, dejándose expresa constancia que la fabrica y mejoras realizadas en el lote de terreno quedarán a favor de los vendedores”.

3.11. El demandado tan solo pagó la cuota inicial y una letra, es decir, US\$ 5,260.00 dólares, por lo que, ante el incumplimiento, la parte demandante procedió a cursarle cartas notariales de fechas 28 de febrero y 04 de agosto de 2017 comunicándole la resolución del contrato conforme a lo pactado y por tanto devuelva el predio por cuanto su ocupación es precaria.

3.12. El apelante, sostiene como agravio que, se enteró que el Programa de Vivienda Villa el Paraíso del distrito de Carabayllo se desarrolló sobre un área que está destinada para ampliación de la avenida Cantacallo, así como para un parque; asimismo, se enteró que tiene problemas judiciales, recaído en el expediente 912-1998, ante el Juzgado Penal Liquidador de Carabayllo de la Corte de Lima, que está en ejecución de sentencia.

3.13. Al respecto, los medios probatorios que obran en autos son suficientes para advertir la titularidad del demandante y por el contrario el apelante no acreditó, con medio probatorio, haber cumplido con el pago de las cuotas pactadas, el apelante se limita a indicar que el predio vendido está sobre una avenida y un parte;

3.14. Respecto a que el apelante, señaló que se enteró que tenía problemas judiciales, dicha circunstancia no justifica que deje de cumplir con su obligación pactada, es responsabilidad de las partes verificar si el bien que adquieren está debidamente saneado.

3.15. El apelante menciona que los demandantes no serían titulares del bien, para tal fin hacen presente que existe el expediente 912-1998, tramitado ante el Juzgado Penal Liquidador de Carabayllo de la Corte de Lima, que está en ejecución de sentencia, por lo que, los demandantes no serían los titulares;

3.16. Al respecto, es solo el dicho del apelante, no ofreció medio probatorio que sustente su argumento tanto en primera instancia como en segunda instancia, en consecuencia, al no haber medio probatorio



que valorar, ni haberse fijado como punto controvertido sobre la validez del contrato de compra venta, este argumento debe ser desestimado; con mayor razón, si conforme señala, se trata de un proceso penal, en el que no se dilucida la nulidad del acto jurídico, por tanto, no se aprecia alguna circunstancia que permita valorar a este colegiado que el contrato de compra venta en cuestión sea manifiestamente nula.

3.17. Asimismo, el apelante no ha cuestionado el hecho de que dejó de pagar las cuotas pactadas y puestas a conocimiento mediante cartas notariales que le comunicó que el contrato de compra venta en cuestión había quedado resuelto.

3.18. En conclusión, estando a que el contrato de arrendamiento feneció y al haber tomado conocimiento la voluntad del propietario de exigir la devolución del bien sub Litis, su precariedad ha quedado demostrada por lo que, la venida en grado debe ser confirmada al haber sido emitida atendiendo los antecedentes y la ley.

En consecuencia, estando a los artículos invocados y fundamentos glosados;

SE RESUELVE:

1.- CONFIRMAR: La Sentencia contenida en la resolución 04 de 08 de setiembre de 2022 que obra a folios 75 que declara: **FUNDADA** la demanda de desalojo por **OCUPANTE PRECARIO** interpuesta por **MOLERO HURTADO, ERNESTO y SALAS PALOMINO, EUTROPIA** contra **LOPEZ SANTAMARIA, MAURO FRANCISCO;** en consecuencia se **ORDENA** que el mencionado demandado desocupe y entregue a la parte demandante el inmueble ubicado en la Mz C, lote 14 del Programa de Vivienda Villa El Paraíso del distrito de Carabayllo – Lima. Una vez consentida o ejecutoriada la presente, cúmplase, con costas y costos a cargo del demandado conforme al numeral 412 del Código Procesal Civil. **Notifíquese y devuélvase.** -

SS.

López Vásquez **Catacora Villasante** Bajonero Manrique