





interpuesto contra la sentencia contenida en la resolución treinta y cuatro, solicitando que esta decisión sea *revocada*, expresa que existe un agravio de naturaleza patrimonial, económica y moral; expresando como fundamentos del recurso los siguientes:

- a. Que, el *A quo* no ha tenido en cuenta los extremos de los fundamentos de hecho y de derecho de la contestación de la demanda, evidenciando así una insuficiente motivación al momento de expedir la sentencia, por lo que se afecta la debida motivación de las resoluciones judiciales y el principio de la tutela jurisdiccional efectiva.
- b. Que, no se ha acreditado con título alguno la propiedad del predio denominado Chupahuarca; que, se debe tener en cuenta que la inscripción de sucesión intestada preventiva y definitiva, seguido aparentemente por doña Adelina Alejandra Rosales Gómez, respecto a Claudia Pasión León, no constituye título alguno para declararla propietaria respecto al predio sub litis, porque la sucesión intestada es un acto declarativo y no constitutivo de derecho; que, doña Adelina Alejandra Rosales Gómez, no ha acreditado tener grado de parentesco alguno ni ser sucesora de doña Claudia Pasión León.
- c. Que, el documento de fecha 03 de diciembre de 1979 a través del cual aparentemente se transfiere el fundo Chupa Huarca es un documento apócrifo, consecuentemente no le otorga titularidad alguna a favor de Adelina Alejandra Rosales Gómez con relación al inmueble sublitis, de manera que no tiene ningún valor probatorio para el presente caso a favor de esta, máxime si el citado tiene valor probatorio para el presente caso a favor de esta; máxime si el citado documento no tiene firma del Juez de Paz, menos tiene las formalidades de instrumento público.
- d. Que, en cuanto a la escritura pública de Poder General y Especial otorgado por Adelina Alejandra Rosales Gómez, a su apoderado Narciso Esteban Rosales Cochachin, en el expediente 2000-71-CI sobre nulidad de acto jurídico, las cartas notariales ni los impuestos prediales tampoco constituyen medios probatorios para



acreditar la titularidad sobre el inmueble sub litis; que con dicho expediente tampoco, se prueba que la demandante haya sido declarada propietaria del predio sub litis o que la recurrente tenga la condición de ocupante precario.

- e. Existe error de hecho y de derecho cuando en la sentencia apelada, el *A quo* le reconoce la titularidad a la demandante del precitado predio en base a los documentos de transferencia de fecha 03 de diciembre de 1979 y el poder general y especial otorgado al demandante; de modo que siendo controvertible la titularidad de la demandante, también deviene en ilegal y arbitrario la restitución del predio en litigio que ordena erróneamente el *A quo*, siendo ello así, los puntos controvertidos primero y segundo han quedado aclarados en tanto que la demandante no tiene la condición de propietaria del inmueble rustico denominado Chupa Huarca y consecuentemente no tiene derecho a su restitución.
- f. Que, existe error de hecho y derecho cuando el juzgador manifiesta que por el solo hecho de haberse declarado la nulidad de la escritura pública de compraventa de fecha 16 de abril de 1999, celebrado por ante el notario Público Segundo Jácome Rosario de la ciudad de Yungay, la recurrente carece de legitimidad para detentar posesión sobre el bien en litigio.
- g. Viene detentando la posesión desde hace varios años de manera continua, pública y de buena fe, con arreglo al artículo 896 del Código Civil.

### III. ANTECEDENTES DEL CASO

- a) **Demanda.**- El 13 de junio del 2017, Narciso Esteban Rosales Cochachin en representación de Adelina Alejandra Rosales Gómez, interpone la demanda obrante de folios 17 a 21, subsanada mediante escrito del once de julio del año dos mil diecisiete, inserto de folios 27 a 28; expresando como pretensión principal: desalojo por ocupante precario.
- b) **Contestación de la demanda.**- El 31 de agosto del año 2017, la demandada Felicitas Gregoria Oroya García contesta la demanda,



mediante escrito inserta de folios 38 a 40, solicitando que sea declarada improcedente; escrito el cual fue proveído mediante resolución número cuatro por el cual se declaró inadmisibles la contestación de la demanda, posterior a lo cual se emitió la resolución número cinco obrante de folios 69 a 70, por el cual se declaró por absuelto el traslado de la demanda, asimismo se declaró rebelde al emplazado Agapito Ochoa Flores.

El 12 de junio del año 2018, se procedió a realizar la audiencia única, contenida en el acta de su propósito obrante de folios 58 a 61, en el que se declaró saneado el proceso, se estableció los puntos controvertidos y se admitió los medios de prueba.

c) **Primera sentencia.**- El 19 de octubre del año 2018, la Juez del Juzgado Especializado Civil de Yungay, expide la sentencia contenida en la resolución número 13 obrante de folios 100 a 108 por la cual se declaró fundada la demanda, sentencia la cual fue materia de impugnación.

d) **Primera sentencia de vista.**- Sentencia de vista número veinticuatro de fecha 28 de enero del 2020, obrante de folios 215 a 221 vuelta, mediante la cual se confirma la resolución número 16 (declara nulas las notificaciones de las resoluciones 12 y la sentencia) y 12 (infundada nulidad) y declara nula la sentencia contenida en la resolución número 1313.

Devuelto el expediente al juzgado de origen mediante resolución número veintiséis de fecha veintisiete de noviembre del año dos mil veinte se resolvió suspender el trámite del presente proceso hasta que se recabe la información requerida para mejor resolver.

e) **Segunda sentencia de primera instancia.**- El 05 de julio del año 2022, el Juez del Juzgado Especializado en lo Civil de Yungay expide la segunda sentencia contenida en la resolución treinta y cuatro obrante de folios 275 a 285, por el cual falla declarando fundada la demanda interpuesta por Narciso Esteban Rosales Cochachin en representación de su poderdante Adelina Alejandra Oroya García y Agapito Ochoa Flores.



#### IV. TEMA MATERIA DE DEBATE

En el presente caso la controversia radica en determinar: **i)** Si la sentencia apelada contiene los errores de hecho y de derecho invocados por la apelante; **ii)** si la demandada tiene la condición de ocupante precaria del inmueble materia de proceso.

#### V. ANÁLISIS FÁCTICO Y JURÍDICO

##### **PRIMERO.- El principio de la doble instancia**

**1.1** El derecho de acceso a los recursos o a recurrir las resoluciones judiciales, es una manifestación implícita del derecho fundamental a la pluralidad de la instancia, reconocido en el artículo 139º, inciso 6, de la Constitución Política del Perú, el cual, a su vez, forma parte del derecho fundamental al debido proceso, reconocido en el artículo 139º, inciso 3, de la Carta Magna, conforme así se ha pronunciado en reiteradas oportunidades el Tribunal Constitucional (Cfr. SSTC 1243-2008-PHC<sup>1</sup>, F. J. 2; 5019-2009-PHC<sup>2</sup>, F. J. 2; 2596-2010-PA<sup>3</sup>; F. J. 4). Por tanto, el adecuado ejercicio del derecho de acceso a los recursos supone directamente la utilización de los mecanismos que ha diseñado normativamente el legislador, para que los justiciables puedan cuestionar las diversas resoluciones expedidas por el órgano jurisdiccional, a fin de que el superior en grado examine nuevamente la resolución materia de impugnación.

**1.2** Este Colegiado en aplicación del principio contenido en el aforismo "*tantum devolutum quantum appellatum*", recogido implícitamente en el artículo 370º del Código Procesal Civil, según el cual el Juez Superior sólo puede conocer de aquellos extremos que le son sometidos por las partes mediante apelación y en la medida del agravio sufrido en la sentencia de primera instancia, ergo el colegiado constreñirá su actuación a las denuncias formuladas por el impugnante.

##### **SEGUNDO.- Análisis del caso en concreto**

---

<sup>1</sup> De fecha uno de setiembre del dos mil ocho.

<sup>2</sup> Emitido con fecha diecisiete de marzo del dos mil diez.

<sup>3</sup> De fecha seis de diciembre del dos mil diez.



**2.1** Precisado lo anterior corresponde reseñar, sobre cuáles fueron los argumentos expuestos por el *A quo* al emitir la sentencia materia de impugnación, para lo cual se resalta lo siguiente:

- a. Que, en cuanto al primer punto controvertido, desarrolla que es de observancia el contenido del artículo 586° del Código Procesal Civil, que existe un contrato de compraventa del predio “Chupa Huarca” a favor de Claudia Pación León, siendo sucesora universal la demandante, conforme a la partida registral 11286594-A001 con lo que se acredita la titularidad del predio materia sub litis.
- b. Que, sobre el segundo punto controvertido, indica que habiendo sido determinado la titularidad del predio de acuerdo al artículo 923° del Código Civil corresponde la restitución de l bien inmueble.
- c. Que, respecto del tercer punto controvertido, revisado el expediente 2000-71-CI, sobre proceso de nulidad de Acto Jurídico, indica que el aludido testimonio presentando por la parte demandada contiene las mismas características del predio recaído en la compraventa, del tres de diciembre del año mil novecientos setenta y nueve, transferido la propiedad denominada “Chupa Huarca”, es el mismo predio del proceso, por lo que los demandados no cuentan con título alguno que justifique su posesión, ya que del documento de donde pretendía, que emana su derecho de posesión como lo es la escritura pública de compraventa, esta ha sido declarada nula por sentencia.

**2.2** Ahora bien, a efectos de desarrollar lo correspondiente, es necesario precisar que en cuanto al predio, de acuerdo a la demanda esta respecta al predio denominado “**Chupa Huarca**”, con los siguientes linderos: Por el norte colinda con la de Narciso Rosales, separado por mojones de piedras plantadas y mide 116 metros, por el este colinda con lo de Pedro García separado por anden y mojones de piedra y acequia de regadío mide 21 metros con 53 centímetros, por el sur colinda con lo de Santiago separado por acequia regadera y mide 116 metros, por el Oeste colinda con lo de Lucio Alejandro Rosales separado por mojones de piedras plantadas y mide 32 metros; ahora bien sobre la acreditación de la titularidad de este predio de modo comparativo se tiene lo siguiente:



Parte proces	Contenido del documento	Folios
Demandantes	<p>a. Documento emitido por la Juez de Paz de Ranrahirca, de fecha 03 de diciembre de 1979, mediante la cual Luz Catalina Gómez de Gonzales por derecho propio y en representación de sus hermanos transfiere la propiedad del fundo "Chupa Huarca" a favor de Claudia Pasión León, cuyas colindancias son:</p> <p><b>Por el norte</b> colinda con la de Narciso Rosales, separado por mojones de piedras plantadas y mide 116 metros, <b>por el este</b> colinda con lo de Pedro García separado por anden y mojones de piedra y acequia de regadío mide 21 metros con 53 centímetros,</p> <p><b>por el sur</b> colinda con lo de Santiago separado por acequia regadera y mide 116 metros,</p> <p><b>por el oeste</b> colinda con lo de Lucio Alejandro Rosales separado por mojones de piedras plantadas y mide 32 metros</p>	6/8
	<p>b. Anotación definitiva de sucesión intestada Impuesto predial/ Estado de cuenta de resumen</p>	9 12/13
Demandados	<p>Testimonio número sesenta, otorgado ante notario Segundo Lucio Jácome Rosario de Yungay en fecha 16 de abril de 1999 respecto del Predio "Carhuan", otorgado por Claudia Pación León a favor de Agapito Ocho Flores y Felicitas Gregoria Oroya García, cuyas colindancias son:</p> <p><b>Por el norte</b> con 131 metros colinda con la de Narciso Rosales, separado por una acequia regadera y plantaciones de aliso; <b>por el sur</b> con 120 metros colinda con la propiedad de Narcizo Rosales, Santiago Izquierdo, separado por acequia regadera con plantaciones de aliso y eucaliptos, <b>por el este</b> con 21 metros colinda con La propiedad de Pedro García, separado por acequia regadera y un camino; <b>por el oeste</b> con 36.60 metros colinda con la propiedad de la misma vendedora; con una extensión superficial de 3614.40 metros.</p>	53/55 Exp. 71- 2000



**2.3** Ahora bien, cabe precisar que revisado el expediente acompañado N° 71-2000, se desprende que la demanda fue interpuesta por Narciso Esteban Rosales Cochachin, para que se declare la nulidad del testimonio de escritura pública de **compraventa del 16 de abril de 1999**, descrita en el cuadro precedente, adjuntando la escritura de la cual se peticiona la nulidad, así como el documento que presenta en este proceso los demandantes es decir el documento de fecha **03 de diciembre 1979**; entre otros adjuntos se aprecia el certificado de defunción de la persona de Claudia Pasión León tal como obra a folios 26; de igual modo se tiene a folios 385 el documento de identidad de Adelina Alejandra Rosales Gómez, el acta de nacimiento de la misma cuyo padre fue Lucio Alejandro Rosales Pasión como obra a folios 386, así como el acta de defunción de Lucio Alejandro Rosales Pasión obrante a folios 387.

**2.4** Entonces, en lo que corresponde al análisis de la sentencia se advierte cuestionamientos *in procedendo* e *in iudicando*, por lo cual se procede a absolver las denuncias relativas a vicios de orden adjetivo, es decir respecto de aquellas que cuestionan la motivación de la resolución recurrida, la cual incide en una motivación insuficiente; al respecto si bien es cierto existe la exigencia en el derecho a la motivación de las resoluciones judiciales, sin embargo también es cierto que se ha desarrollado en la jurisprudencia constitucional nacional y en la propia Corte Suprema, que este derecho no exige una determinada extensión, por lo que su contenido se respeta siempre que exista una fundamentación jurídica, congruencia entre lo pedido y lo resuelto y que por sí misma exprese una suficiente justificación de la decisión adoptada.

**2.5** En tal sentido este Colegiado, aprecia que la fundamentación esgrimida por el Juez de la Causa y que conforma la *ratio decidendi* de la resolución impugnada, constituye una motivación adecuada, en tanto que de la revisión del contenido completo de la sentencia, se desprende el desarrollo de los tres puntos controvertidos, tal es así que incluso de los argumentos expuestos en el recurso de apelación se cuestiona la valoración efectuada de los medios de prueba, por lo que se desprende que existe la adecuada y suficiente motivación, para hacer entendible las razones por las cuales el A





quo declaro fundada la demanda; dicho ello, no tiene asidero el fundamento descrito en el literal “a” de los fundamentos de impugnación.

**2.6** Continuando, en relación a la acreditación de la propiedad por parte de los demandados, en relación a ello se debe considerar el contenido del artículo 912° del Código Civil cuando establece que se presume propietario al poseedor, mientras no se pruebe lo contrario, en ese mismo sentido es de atención el artículo 949° del Código Civil, cuando señala: *“La sola obligación de enajenar un inmueble determinado hace al acreedor propietario de él, salvo disposición legal diferente o pacto en contrario”*, dicho ello, entonces debe considerarse además el contenido del artículo 1529° del Código Civil, ya que del mismo se desprende sobre la forma de la compraventa; aunado a ello, es pertinente citar el contenido del artículo 1135° del Código Civil cuando establece: *“Cuando el bien es inmueble y concurren diversos acreedores a quienes el mismo deudor se ha obligado a entregarlo, se prefiere al acreedor de buena fe cuyo título ha sido primeramente inscrito o, en defecto de inscripción, al acreedor cuyo título sea de fecha anterior. Se prefiere, en este último caso, el título que conste de documento de fecha cierta más antigua”*; entonces, teniendo en cuenta estas citas textuales, se puede desprender que en cuanto a la titularidad de un predio es de observancia estas normativas, por cuanto esta inicialmente se presume a favor del poseedor, sin embargo, esta presunción es aplicable hasta que se demuestre lo contrario.

**2.7** Dicho ello, precisando que en cuanto a la correspondencia entre el predio materia de este proceso y el que fue materia de decisión en el expediente N° 71-2000 son los mismos tal como se desprende de los actuados del expediente acompañado en referencia; se tiene que en cuanto a la titularidad de la parte demandante, esta encuentra sustento con el documento de fecha **03 de diciembre 1979**, en contraposición se tiene que los demandados no tienen documento que acredite su posesión, y si acaso, esta se encontraba justificada inicialmente con la escritura pública de **compraventa del 16 de abril de 1999**, pues la misma ha sido declarada nula, tal como se desprende del contenido de la sentencia consentida emitida en el expediente acompañado N° 71-2000; ahora bien, teniendo en cuenta entonces la normativa antes indicada la parte demandante ha



acreditado la titularidad del predio que reclama, y si bien la parte demandada alega además de una propiedad descartada, una posesión, sobre este extremo en aplicación a las normativas antes indicadas, se tiene que no es posible presumir la propiedad a partir de la posesión si la parte accionante en este proceso ha acreditado su titularidad.

**2.8** Seguidamente, si bien se cuestiona el documento de fecha 03 de diciembre de 1979, indicando que es un documento apócrifo, que no tiene valor probatorio por no contar con firma del Juez de Paz, menos tiene las formalidades de instrumento público; al respecto cabe indicar que de acuerdo al procedimiento establecido en el artículo 553° del Código Procesal Civil, de existir una posibilidad al cuestionamiento de algún medio de prueba debió efectuarse en el acto de audiencia única, así revisada el acta que contiene este acto procesal, no se advierte alguno, estando a lo cual es de atención el contenido del principio de preclusión por el cual se establece: *“(...) el procedimiento se cumple por etapas que van cerrando la anterior (...) a) por no haberse observado el orden o aprovechado la oportunidad que otorga la ley (...)”*<sup>4</sup>, dicho ello este cuestionamiento debió efectuarse a interés de parte en la oportunidad correspondiente, no pudiendo este colegiado subrogarse en el interés de lo emplazados, menos cuando inclusive este documento ha sido parte las pruebas que han dado sustento a la sentencia contenida en el expediente acompañado N°71-2000.

**2.9** En este orden de ideas, en cuanto al desalojo por ocupación precaria, siendo de atención el artículo 911° del Código Civil, resulta que también esta se llena de contenido con el IV Pleno Casatorio Civil [Casación 2195-2011, Ucayali]; siendo que en el mismo se estableció tres requisitos para su análisis, siendo ello así, a partir de lo antes analizado se tiene que se encuentra acreditada la propiedad de la parte accionante; de igual modo en efecto se puede decir que no existe título que haga justificable la ocupación por parte de los emplazados en el inmueble materia de litis, siendo que en cuanto al documento con el que se contesto alegando titularidad en calidad de propietarios, fue declarado nulo; dicho ello entonces se tiene que los emplazados vienen ejerciendo una posesión precaria.

---

<sup>4</sup> VESCOVI, Enrique; Teoría General del Proceso; Segunda Edición; Editorial Temis S.A.; Bogota -Colombia; 1999; P.p. 59



**2.10** En cuanto a la acreditación de la sucesión de la parte accionante, al respecto cabe precisar que revisado el expediente N° 71-2000 sobre nulidad de acto jurídico, se aprecia a folios 26 el certificado de defunción de la persona de Claudia Pasión León, de igual modo se aprecia de folios 385 a 391, adjuntos y el escrito de apersonamiento al expediente, del que se desprende que la persona de Adelina Alejandra Rosales Gómez, es hija de Lucio Alejandro Rosales Pasión, quien a su vez es hijo de Claudia Pasión León; aunado a ello, se debe considerar los adjuntos al presente expediente admitidos como medios de prueba; estando a lo cual, se tiene que estos cuestionamientos referidos a la sucesión de la parte demandante, no tienen asidero, por razón de la documentación antes indicada, debiendo desestimarse los alegatos descritos en el literal “b”, “c”, “d” y “e” de los fundamentos de apelación.

**2.11** Continuando, en lo que atañe a la posesión que alega la parte impugnante, frente a la nulidad declarada en el expediente 71-2000, al respecto corresponde remitirse a lo desarrollado en el fundamento 9 de la presente resolución; en ese sentido cabe apreciar, que la parte emplazada, inicialmente no refirió a una posesión sino a una propiedad, dicho ello la propiedad de los demandados queda descartada, conforme a lo desarrollado en el fundamento 10 y siguientes, en cuanto a la posesión que alega la parte demandada, al indicar que es continua, pública y de buena fe, y que incide en la aplicación del artículo 950° del Código Civil, se debe precisar que la demanda ha sido admitida mediante resolución dos para resolver el proceso de desalojo por ocupante precario, no existiendo otra pretensión a resolver, ni puntos controvertidos que incidan en lo manifestado respecto a la expresión de este argumento -sobre la posesión y/o prescripción adquisitiva- no es pasible de ser resuelto en este proceso, por cuanto ello afectaría el principio de congruencia, el cual exige que el Juez debe resolver únicamente sobre las pretensiones aducida en la demanda, en esta misma línea es de atención el IV Pleno Casatorio Civil, en tanto que ha establecido claramente que en un proceso sumarísimo de desalojo, no se puede discutir la prescripción adquisitiva de dominio, dejándose a salvo el derecho del demandado; siendo por lo cual que estos argumentos, en definitiva no se constituyen en un título que justifique la posesión; estando a lo cual los



alegatos establecidos en el literal “f” y “g” de los argumentos de impugnación no caben estimarse.

**2.12** Así las cosas, habiendo absuelto todos los extremos de la impugnación, y no habiendo amparado ninguno, no se aprecia agravio alguno que atender, correspondiendo confirmar la sentencia por estar acorde a la Constitución y de la Ley.

#### **VI. DECISIÓN:**

Por los fundamentos de hecho y derecho expuestos y de conformidad con lo dispuesto en el artículo 138 de la Constitución Política del Estado:

**CONFIRMARON** la sentencia contenida en la resolución número treinta y cuatro de fecha cinco de julio del año dos mil veintidós, que falla: declarando fundada la demanda interpuesta por Narciso Esteban Rosales Gómez, sobre desalojo por ocupación precaria en contra de Felicitas Gregoria Oroya García y Agapito Ochoa Flores; con lo demás que contiene; Notifíquese y devuélvase.- ***Ponente Magistrado Marcial Quinto Gomero.-***

Ss.:

Brito Mallqui.

**Quinto Gomero.**

Huerta Suárez.