



PODER JUDICIAL
CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DEL SANTA
PRIMERA SALA CIVIL

EXPEDIENTE : 00324-2015-0-2506-JM-CI-02
MATERIA : DESALOJO
RELATOR : PEDRO MESTANZA EGOAVIL
DEMANDADO : EYZAGUIRRE TEJEDA, CARLOS ALBERTO
DEMANDANTE: CAMPANA CRUZADO, EDUARDO

**SENTENCIA DE VISTA DE LA PRIMERA SALA CIVIL DE LA CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DEL
SANTA**

RESOLUCION NÚMERO: QUINCE

En Chimbote, a los seis días del mes de enero del dos mil dieciséis, la Primera Sala Civil de la Corte Superior de Justicia Del Santa, con la asistencia de los señores Magistrados. Al escrito N° 63-2016: téngase presente lo que se expone y agregue a los autos:

I.- ASUNTO:

Viene en grado de apelación la resolución número ocho de fecha del 18 de agosto del 2015 que declara infundada la excepción de incompetencia por razón de la cuantía formulada por la parte demandada y se declara saneado el proceso y se declara una relación jurídica procesal válida.

Viene en grado de apelación la sentencia contenida en la resolución número once de fecha 10 de setiembre del 2015 que declara fundada la demanda sobre desalojo por ocupación precaria, interpuesta por Eduardo Campana Cruzado contra Carlos Alberto Eyzaguirre Tejeda, ordenando que el demandado desocupe el inmueble de propiedad de la demandante ubicado en Urb. Cáceres Aramayo Mz. A'- Lt. 42 Nuevo Chimbote, más costos y costas del proceso.

II.- FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN:

Respecto de la apelación de la **resolución número ocho**, la abogada defensora de la parte demandada señala que,

a) La causal adecuada para demandar la desocupación del bien arrendado cuando el arrendatario continua en el uso del bien después de vencido el contrato, es la de desalojo por vencimiento del contrato y no la causal de ocupante precario.



b) El artículo 911° no es de aplicación al arrendatario que permanece en el bien no obstante que ha vencido el plazo del contrato de arrendamiento; en ese contexto, conforme al artículo 1700° del Código Civil, al vencimiento del contrato y la continuación de la posesión del bien arrendado, el contrato no ha fenecido, sino que este continúa, habiendo incluso pagos posteriores.

c) Por otro lado existe nulidad insubsanable, por haberse notificado la resolución siete que da cuenta de la absolución de la excepción por la parte demandante, en fecha posterior a la audiencia única donde se resolvió la excepción, con la agravante de que no se adjuntó el escrito de absolución, violentándose de esta forma el debido proceso y su derecho de defensa.

Respecto de la apelación de **la sentencia contenida en la resolución número once**, la abogada de la parte demandada afirma que, durante la secuela del proceso se ha acreditado que el recurrente no es precario sino arrendatario, habiendo acreditado dicha condición con el contrato de arrendamiento que obra en autos, que si bien se venció en setiembre del 2013, este ha continuado conforme es de verse de los recibos de arrendamiento otorgados por el demandante. La pretensión impugnatoria es que revoque la impugnada y reformándola se declare infundada con expresa condena de costas y costos del proceso.

III.- FUNDAMENTOS DE LA SALA:

Sobre el recurso de apelación:

1.- El recurso de apelación, previsto en el artículo 364° del Código Procesal Civil, tiene por objeto que el órgano jurisdiccional superior examine, a solicitud de la parte o de tercero legitimado, la resolución que le produzca agravio, con el propósito que sea anulada o revocada total o parcialmente, en concordancia con el inciso 6) del artículo 139° de la Constitución Política del Perú, referido a la pluralidad de instancias; además, la finalidad del proceso es resolver un conflicto de intereses o eliminar una incertidumbre, ambas con relevancia jurídica, a tenor de lo previsto en el artículo III del Título Preliminar del CPC.

2.- A diferencia de los jueces de primera instancia *“(...) el tribunal de segunda instancia conoce y decide aquellas cuestiones a las que ha limitado la apelación el recurrente. No tiene más facultades de revisión que aquellas que han sido objeto del recurso; siendo así, solamente puede ser revisado lo apelado, esto es, los agravios referidos por quien impugna, por tanto la labor del colegiado se limita a resolver solamente lo que es materia de expresión de aquellos”*¹.

¹ Sentencia recaída en el Exp. N° 2541-2006 expedida por la Primera Sala Civil con sub especialidad Comercial de la Corte Superior de Lima.



Respecto de la excepción de incompetencia por razón de la cuantía:

3.- De conformidad con el artículo 547° párrafo tercero del Código Procesal Civil, establece con relación a la competencia que, *“En el caso del inciso 4) del artículo 546 (desalojo), cuando la renta mensual es mayor de cincuenta unidades de referencia procesal o no exista cuantía, son competentes los jueces civiles (...)”* (resaltado agregado). Asimismo, el abogado Sergio Casassa, ha señalado con relación a la excepción de incompetencia por razón de la cuantía que, *“(...) cuando se cuestione la cuantía de la pretensión, lo que se deberá analizar es si el monto de la pretensión propuesta –refiriéndose aquellas pretensiones susceptibles de cuantificación- resulta de competencia del juez que se avoca al proceso, por ejemplo que se pretenda interponer una demanda de obligación de dar suma de dinero, equivalente a 300 URP ante un juez de primera instancia, cuando según el código, resulta competente uno de paz letrado (...)”*² (resaltado agregado).

4.- En el caso de autos, no se evidencia una pretensión susceptible de cuantificación, para efectos de delimitar la competencia con un juzgado de paz letrado, dado que lo que se pretende es el desalojo por ocupación precaria, en tal sentido al no existir una cuantía resulta competente para conocer la presente causa en primera instancia el juez especializado civil o el juzgado mixto como en el presente caso, de conformidad con el artículo 547° párrafo tercero del Código Procesal Civil antes glosado.

5.- Con relación al pedido de nulidad por no haberse notificado la resolución número siete antes de la audiencia única, con la agravante de que se notificó la misma sin adjuntar el escrito de absolución de la excepción planteada. Dicho pedido debe ser desestimado, en mérito a que la finalidad concreta del proceso es resolver un conflicto de intereses³ y la norma procesal debe integrarse a dicha finalidad, siempre y cuando no se vulnere el derecho de defensa de las partes.

6.- Al respecto la Corte Suprema ha señalado que, *“(...) Las formas procesales no constituyen un fin en sí mismas, de ahí que la validez de los actos del proceso debe juzgarse atendiendo a la finalidad que en cada caso concreto están destinados a conseguir, no procediendo la nulidad cuando aun siendo defectuoso han logrado cumplir su objeto”*⁴. El acto cuestionado no tiene trascendencia, es decir no vulnera formalidades esenciales del proceso, pudiendo ser subsanada

² CASASSA CASANOVA, Sergio; *“las excepciones en el proceso civil”*; gaceta jurídica, primera edición, noviembre del 2014; pág. 95.

³ Cfr: artículo III del Título Preliminar del Código Procesal Civil.

⁴ Casación N° 1363-1999/Lima, publicada el 23/12/1999.



y convalidada⁵; dado que en el presente caso la absolución es concordante con el criterio asumido por el juez en la resolución que ha sido impugnada por la parte recurrente, en tal sentido, tampoco se ha vulnerado su derecho de defensa; fundamentos por los cuales la venida en grado debe confirmarse de conformidad con los artículos 171° y 174°

Alcances sobre el Derecho de Propiedad y la Posesión Precaria:

7.- A tenor de lo dispuesto en el artículo 911° del Código Civil⁶, ocupante precario es aquel que posee un bien sin tener título que justifique su posesión o cuando el que tenía ha fenecido, correspondiendo a la parte demandante acreditar en el proceso su titularidad sobre el bien, así como la ocupación por el demandado, quien por su parte deberá acreditar la existencia de un título que justifique su posesión, como resulta de la concordancia con el artículo 196° del Código Procesal Civil⁷.

8.- Asimismo cabe precisar que al respecto se ha establecido como Doctrina Jurisprudencial Vinculante, la sentencia casatoria emitida en el expediente CASACION 2195-2011-UCAYALI, (fundamento 51) donde se precisa “(...) resulta pertinente efectuar una interpretación del artículo 911° de nuestro Código Civil, otorgándole un contenido que permita establecer por este Alto Tribunal, de una manera clara y uniforme, la conceptualización de la figura del precario, que priorice la efectividad del derecho a la tutela jurisdiccional. Entendiéndose, dentro de una concepción general y básica, que cuando dicho artículo en análisis 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 o circunstancia que hayan expuesto, tanto la parte demandante, como la demandada, en el contenido de los fundamentos fáctico tanto de la pretensión como de su contradicción y que le autorice a ejercer el pleno disfrute del derecho a la posesión (...)”.

⁵ Existen principios que excluyen o morigeran las nulidad como “(...) **1) el principio de trascendencia**, según el cual solo debe declararse y sancionarse la nulidad cuando se haya causado perjuicio a una de las partes o al tercero legitimado; **2) principio de conservación**, a tenor del cual no debe declararse la nulidad en caso de duda sobre los defectos o vicios que se alegan, salvo que se haya afectado el derecho de defensa de una de las partes; **3) principio de convalidación**, la misma que puede ser tacita o expresa, en virtud del cual no es procedente declararse la nulidad si se ha convalidado el acto procesal que se pretende nulificar; entendiéndose que la convalidación puede operar de varios modos (por subsanación, por integración de resolución, de pleno derecho, etc.); y (...) **4) principio de protección**, que impone la no sanción de nulidad si la parte o tercero legitimado nulidicente ha propiciado, permitido o dado lugar al vicio (...)” (subrayado agregado) (Casación N° 1112-2007/Callao, publicada el 03/12/2008).

⁶ **Artículo 911° del Código Civil.- posesión precaria:** La posesión precaria es la que se ejerce sin título alguno o cuando el que se tenía ha fenecido.

⁷ **Artículo 196° del Código Procesal Civil.- carga de la prueba:** Salvo disposición legal diferente, la carga de la probar corresponde a quien afirma hechos que configuran su pretensión, o a quien los contradice alegando nuevos hechos.



9.- En ese sentido, el artículo 911° del Código Civil, considera como precario al poseedor sin título o con título fenecido; de la misma forma señala que, es poseedor precario el usurpador (no tiene título), el poseedor inmediato cuyo contrato ha vencido en cuanto al plazo (título fenecido), así como el precario en sentido técnico (esto es quien recibió el bien por licencia o gracia del propietario sin pagar renta, pero obligado a devolver el bien ante en primer requerimiento).

Elementos que deben concurrir para la configuración del Desalojo:

10.- Conforme a lo previsto por el artículo 911° del Código Civil, concordante con lo previsto por el artículo 196° del Código Procesal Civil, para la configuración del Desalojo por Ocupación Precaria, debe acreditarse: a) *el derecho de propiedad del actor; o el derecho que se tiene a la restitución de la posesión; y, b) la posesión sin título alguno o el que tenía ha fenecido por parte de la demandada o emplazada.* En efecto, para que se den los presupuestos que configuran el desalojo por ocupación precaria se tiene que en los procesos de desalojo por ocupante precario, el accionante debe acreditar ser propietario o por lo menos tener derecho a la restitución del bien, tal como lo prescribe el artículo 586° del Código Procesal Civil, y por otro lado, la parte demandada debe acreditar tener título vigente que justifique la posesión que ejerce sobre el bien materia de controversia; en consecuencia, para desestimar la demanda, el emplazado debe alegar y acreditar la no configuración de alguno o ninguno de los referidos presupuestos; consecuentemente, toda otra controversia o cuestionamiento ajenos a estos puntos resultan improcedentes a la referida pretensión [Casación N° 3330-2001].

Análisis del caso concreto:

11.- En el caso de autos, Eduardo Campana Cruzado, interpone demanda de desalojo por ocupación precaria dirigida contra Carlos Alberto Eyzaguirre Tejeda, a fin de que se le restituya la posesión del inmueble ubicado en Urb. Cáceres Aramayo Mz. A'- Lt. 42, Distrito Nuevo Chimbote, Provincia del Santa, Departamento de Ancash, con un área de 147.00 metros cuadrados de extensión y cuyas medidas y colindancias corren inscritos en la partida con código de predio N° P09059104 del Registro de la Propiedad Inmueble de la Oficina Registral de Chimbote, señalando que el bien viene siendo ocupado por el demandado Carlos Alberto Eyzaguirre Tejeda sin que cuente con título que justifique su posesión. Por lo que a fin de acreditar su pretensión ha presentado los siguientes medios probatorios consistentes en:

a) Acta de conciliación extrajudicial, mediante la cual invitó al demandado a desalojar por ocupación precaria el inmueble materia de litis (folios 4 a 5)



- b) Copia literal certificada de la Partida N° P09059104, en la cual se aprecia que el señor Eduardo Campana Cruzado es copropietario del bien; documental con la cual acredita tener la titularidad del predio materia de la demanda (folios 6 a 8).
- c) Copia certificada de inscripción de RENIEC del demandado (ver folios 9).
- d) Cartas notariales, en donde el actor requiere al demandado para que desocupe el bien inmueble (folios 68 a 69).

12.- El demandado por su parte, sostiene con fecha 01 de agosto de 2008, celebró con el demandante un contrato de Arrendamiento de propiedad inmueble, el plazo del mismo fue de cinco años; y, que la demanda de desalojo por la que es causal de ocupación precaria es falsa al haber adjuntado copia legalizada del contrato de arrendamiento. Para acreditar su dicho señala que el actor falta a la verdad al manifestar en su escrito de demanda que el recurrente ingresó al inmueble por haberlo permitido un familiar, cuando la realidad es que tomó posesión del bien inmueble a través del contrato de arrendamiento. Asimismo; alega que es cierto que el contrato de arrendamiento esta vencido, sin embargo ha venido pagando la renta mensual, consecuentemente existe el supuesto de la continuación del contrato.

13.- Al respecto, se debe señalar que el actor es copropietario del inmueble materia de litigio por tanto tiene derecho e interés en que se le restituya el indicado predio. De otro lado en el contrato de arrendamiento suscrito por las partes por un período de cinco años, respecto el inmueble ubicado en Urb. Cáceres Aramayo Mz. A'- Lt. 42, Distrito Nuevo Chimbote, el cual se inició con fecha 01 de agosto del año 2008, lo cual justifica la posesión del demandado respecto del inmueble; no obstante, dicho documento pone en evidencia la fecha de vencimiento del mismo que fue hasta el 01 de setiembre del 2013, sin embargo, por la declaración de la parte demandante en las cartas notariales de folios 68 a 69, se evidencia la continuación del contrato de arrendamiento, conforme lo prescribe el artículo 1700° del Código Civil⁸.

14.- En el caso de autos, el actor ha solicitado la devolución del bien a través de las cartas notariales de fecha 06 de junio del 2014 (folios 69) y 25 de junio del 2014 (folios 68), entendiéndose resuelto el contrato, siendo trasladada la posesión del demandado a una condición ya no de arrendatario con contrato vigente, sino a un poseedor que debe restituir el bien a su propietario, por haberse convertido a consecuencia de las cartas notariales en ocupante precario sobreviniente. En el presente caso, el contrato de arrendamiento se encuentra vencido desde el 01 de setiembre del año 2013 y no hay

⁸ **Artículo 1700° del Código Civil.- Continuación del arrendamiento:** Vencido el plazo del contrato, si el arrendatario permanece en el uso del bien arrendado, no se entiende que hay renovación tacita, sino la continuación del arrendamiento, bajo sus mismas estipulaciones, hasta que el arrendador solicite su devolución, la cual puede pedir en cualquier momento.



evidencia de una renovación verbal del contrato arrendamiento como así alega la parte demandada, basándose en un incremento de la renta, dado que este argumento no se encuentra fehacientemente acreditado con los recibos que presenta (folios 42 a 45), al ser inconstante el pago de la mensualidad, por tanto el arrendador tiene derecho a exigir la devolución del bien de manera extrajudicial, o judicial a través de la vía de desalojo por ocupante precario. En consecuencia, conforme lo establecen los artículos 1700° y 1704° del Código Civil⁹, estando el arrendatario en uso del bien arrendado, no existe renovación tácita, sino la continuación del arrendamiento, hasta que el arrendador solicite su devolución, la cual se hizo efectiva mediante las cartas notariales mencionadas; y que no ha sido impedimento para que el arrendatario haya hecho uso de su derecho a cobrar una renta por los períodos precedentes, donde el cobro del mismo no importará la continuación del arrendamiento; por tanto, lo alegado por la abogada de la parte demandada no resulta oponible al derecho inscrito que ostenta la parte demandante.

15.- La Corte Suprema en la Casación N° 2195-2011-UCAYALI - Cuarto Pleno Casatorio, establece como doctrina jurisprudencialmente vinculante: *“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 (...); en ese sentido, el título que da mérito a la presente interposición de demanda de desalojo prevalece sobre la posesión que el demandado ostenta, máxime que el demandado no ha presentado medio probatorio alguno que justifique su posesión sobre el bien que detenta, y que por el contrario ha sido requerida la entrega del inmueble a través de las cartas notariales ya citadas.*

16.- Sobre lo expuesto, cabe mencionar que nuestro ordenamiento jurídico, ha regulado el “justo título” en el artículo 906° del Código Civil, estableciendo que *“es aquel que reúne todas las formalidades que exige la ley, pero su único defecto es quien lo practica no es el titular del derecho y no se encuentra autorizado para extender el título”*¹⁰; en este orden de ideas, se tiene que en el decurso del proceso la parte demandada no ha acreditado ostentar justo título que justifique la posesión que viene ejerciendo en el inmueble materia de la controversia; por lo que al haber acreditado el demandante tener inscrito en los Registros Públicos su derecho de

⁹ **Artículo 1704° del Código Civil.- Devolución del bien y cobro de penalidad:** 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 periodo precedente, hasta su devolución efectiva. **El cobro de cualquiera de ellas no importará la continuación del arrendamiento.** (resaltado agregado)

¹⁰ Héctor Lama More “La Posesión y la Posesión Legítima” 2° Edición pág. 116



propiedad respecto al bien inmueble objeto de *litis*, tal como se constata de la copia literal que fluye a fojas 06/08 corresponde proteger su derecho como propietario; máxime, si tal como se ha señalado, de la revisión del recurso de apelación interpuesto por la demandada, esta parte no ha presentado medio probatorio alguno que justifique la posesión que ostenta, por lo tanto, tiene la condición de ocupante precario debiendo desocupar el inmueble y restituirlo a su legítimo propietario. Razón por la cual debe desestimarse su recurso de apelación y confirmarse la recurrida.

IV.- PARTE RESOLUTIVA:

Por las consideraciones expuestas, y de conformidad con lo establecido por el artículo 40° de la Ley Orgánica del Poder Judicial; la Primera Sala Civil de la Corte Superior de Justicia del Santa;

RESUELVE:

- (I) **CONFIRMAR** la resolución número ocho de fecha del 18 de agosto del 2015 que declara infundada la excepción de incompetencia por razón de la cuantía formulada por la parte demandada y se declara saneado el proceso y se declara una relación jurídica procesal válida; y,
- (II) **CONFIRMAR** la sentencia contenida en la resolución número once de fecha 10 de setiembre del 2015 que declara fundada la demanda sobre desalojo por ocupación precaria, interpuesta por Eduardo Campana Cruzado contra Carlos Alberto Eyzaguirre Tejada, ordenando que el demandado desocupe el inmueble de propiedad de la demandante ubicado en Urb. Cáceres Aramayo Mz. A´ - Lt. 42 Nuevo Chimbote, más costos y costas del proceso. Notifíquese a las partes y devuélvase los autos a su juzgado de origen.- *Juez Superior Ponente Flor Guerrero Saavedra.*

SS.

SANCHEZ MELGAREJO, S.

ALVA VÁSQUEZ, A.

GUERRERO SAAVEDRA, F.