



**CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DEL CALLAO**  
**PRIMERA SALA CIVIL**  
“Año de la unidad, la paz y el desarrollo”

**EXPEDIENTE N° : 01208-2022-0-0701-JR-CI-01**  
**MATERIA : DESALOJO**  
**DEMANDANTE : SUCESION DE FELIX ROBERTO SALDIAS VAREA Y OTROS**  
**DEMANDADO : VICTOR ARMANDO HUARANCCA MEDINA**  
**PONENTE : DR. BUTRÓN SANTOS**  
**VISTA DE CAUSA : 12 DE SEPTIEMBRE DE 2023**

---

**RESOLUCIÓN N°**  
**Callao, quince de septiembre**  
**De dos mil veintitrés**

**AUTOS Y VISTOS**, en audiencia pública, con informe oral de la parte apelante; y, dejada la causa al voto.

**I. MATERIA DE APELACIÓN. -**

Viene en grado de apelación: i) el auto contenido en la resolución N° 8 de fecha 21 de marzo de 2023 (folios 117-118), que declara infundada la excepción de oscuridad y ambigüedad en el modo de proponer la demanda y; ii) la **Sentencia contenida en la resolución N° 10** de fecha 21 de marzo de 2023 (folios 120-122), en la que se declara fundada la demanda de desalojo por ocupación precaria interpuesta por Félix Roberto Saldías Varea; en consecuencia, ordena que el demandado Víctor Armando Huarancca Medina cumpla con desocupar y restituir al demandante, el inmueble ubicado en Av. San José N° 349, Distrito de Bellavista, Provincia del Callao, en el plazo de 6 días de notificada la resolución que declara consentida o ejecutoriada la sentencia, bajo apercibimiento de procederse con arreglo a lo establecido en el artículo 592° del Código Procesal Civil -lanzamiento, y de imponer multa compulsiva y progresiva de conformidad con el inciso 1 del artículo 53° del Código Procesal Civil. Con condena de costos y costas.

**II. PRETENSIÓN IMPUGNATORIA Y FUNDAMENTOS DEL RECURSO. -**

**2.1.** Por escrito de fecha 27 de marzo de 2023 (folios 142-153) el demandado Víctor Armando Huarancca Medina interpone recurso de apelación, sustentando lo siguiente:

**Respecto a la excepción**

- El artículo 435° inciso 5 del Código Procesal Civil establece que el petitorio de la demanda es claro y concreto, lo cual no se ha cumplido puesto que se aprecia que en el denominado petitorio de la demanda se narra una serie de hechos y argumentos como si se estuviera mencionando una fundamentación fáctica de la demanda.
- En la demanda no existe conexión lógica entre el impreciso y oscuro petitorio y los fundamentos de hecho de la demanda.

## Respecto a la Sentencia

- El artículo 1440 del Código Civil regula la figura de la excesiva onerosidad, facultando a la parte perjudicada a solicitar al juez la revisión del contrato, ante un hecho extraordinario e imprevisible por el que deviene en excesivamente onerosa la prestación a su cargo.
- Durante el tiempo de aislamiento social por el COVID 19, los autores han estudiado la forma de cómo dar por suspendido, renegociar o dar por resueltos los contratos; sin embargo, aún no lo han logrado.
- Ante la crisis económica resulta lógico pensar que las partes voluntariamente puedan adecuar el contrato a esta nueva situación.
- El demandante nunca le propuso la exoneración de la deuda a cambio de que le entregue el inmueble; precisa que no se está negando a cumplir con los pagos adeudados, ya que el estado de emergencia sanitaria golpeó a todos en su economía, por lo que existiendo un hecho imprevisible no imputable al deudor se encuentra exento de cumplir con su obligación, lo cual no es su propósito.
- Se encontraría en la imposibilidad de ejecutar la obligación de pago del monto de arrendamiento, en razón de una circunstancia que no genera su culpa.
- El juzgado rechazó el pedido de reprogramación de la audiencia, sin tener en cuenta que su abogado se encontraba con reposo absoluto, lo que implica no hacer ningún esfuerzo físico o mental.

### III. ANÁLISIS. –

#### 3.1. Objeto del recurso de apelación y exigencia de fundamentación del apelante.

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, según lo dispone el artículo 364° del Código Procesal Civil. El artículo 366° del mismo código establece que quien 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.

Esta facultad revisora se encuentra delimitada por el denominado **principio de limitación**<sup>1</sup> en materia recursiva, es decir, que el **Ad quem** solamente debe pronunciarse sobre los agravios expresos contenidos en el recurso de apelación. La Corte Suprema, al respecto ha señalado que «(...) el contenido del recurso de apelación establece la competencia de la función jurisdiccional del Juez Superior; toda vez que aquello que se

---

<sup>1</sup> Según el Tribunal Constitucional [EXP. N.º 05975-2008-PHC/TC. Fj 5], “El principio de limitación, aplicable a toda la actividad recursiva, le impone al superior o Tribunal de alzada la limitación de sólo referirse al tema del cuestionamiento a través de un medio impugnatorio, es decir el superior que resuelve la alzada no podría ir más allá de lo impugnado por cualquiera de las partes. De lo que se colige que en toda impugnación el órgano revisor solo puede actuar bajo el principio de limitación (*tantum appellatum quantum devolutum*) [sic] que a su vez implica reconocer la prohibición de la *reformatio in peius*, que significa que el superior jerárquico está prohibido de reformar la decisión cuestionada en perjuicio del inculpado más allá de los términos de la impugnación.

denuncie como agravio comportará la materia que el impugnante desea que el *Ad Quem* revise, dando así a entender que se encuentra conforme con los demás puntos o extremos no denunciados que contenga la resolución impugnada»<sup>2</sup>

**3.2.** En el caso de autos, se tiene que con fecha 24 de agosto de 2022, subsanado el 19 de octubre del mismo año, la persona de Félix Roberto Saldías Varea interpuso demanda por ocupación precaria y falta de pago de alquileres, contra Víctor Armando Huarancca Medina.

**3.3.** Por escrito de fecha 12 de diciembre de 2022 (folios 72–80), Víctor Armando Huarancca Medina contestó la demanda solicitando que se declare infundada en todas sus partes o improcedente; asimismo, dedujo la excepción de oscuridad y ambigüedad en el modo de proponer la demanda.

**3.4.** Con fecha 21 de marzo de 2023 se realizó la Audiencia única, en la cual se declaró infundada la excepción deducida; el abogado de la parte demandante precisó que su única pretensión era la de desalojo por ocupante precario. Asimismo, se dictó sentencia.

**3.5.** De acuerdo con esto, se tiene que lo que se demanda es el desalojo por ocupación precaria. En tal sentido, a fin de resolver la controversia, conviene puntualizar que, conforme al artículo 911° del Código Civil, la posesión precaria es la que se ejerce sin título alguno o cuando el que se tenía ha fenecido.

**3.6.** Respecto a la legitimación activa en el proceso de desalojo por ocupación precaria, en el Cuarto Pleno Casatorio Civil se ha establecido que el artículo 585° del Código Procesal Civil, en concordancia con el citado artículo 911° del Código Civil, hace alusión a la restitución que debe entenderse como la entrega de posesión del bien a quien le corresponde este derecho, independientemente de si el derecho de propiedad se encuentra previamente declarado o no, puesto que en el desalojo no se puede discutir dicho extremo, sino tan solo si es que se tiene derecho a la restitución del bien (fundamento 58 y punto decisorio 5.1 del IV Pleno Casatorio Civil).

### **Con relación a la excepción**

**3.7.** Según Monroy Gálvez<sup>3</sup>, la excepción es “un instituto procesal a través del cual el emplazado ejerce su derecho de defensa denunciando la existencia de una relación jurídica procesal inválida por omisión o defecto en algún presupuesto procesal, o el impedimento de pronunciarse sobre el fondo de la controversia por omisión o defecto en una condición de la acción.”

**3.8.** En el caso materia de autos se tiene que se interpuso excepción de oscuridad y ambigüedad en el modo de proponer la demanda.

---

<sup>2</sup> Casación N° 3758-2013 Puno, considerando sétimo.

<sup>3</sup> MONROY GÁLVEZ, Juan. Temas de proceso civil, Studium, Lima, 1987. pp.102-103

La excepción de oscuridad o ambigüedad en el modo de proponer la demanda no versa sobre el fondo del asunto; únicamente cuestiona los aspectos relativos a una mejor comprensión por parte del Juez y del sujeto pasivo del proceso, respecto a lo demandado. En ese sentido, para que sea amparada la excepción de oscuridad o ambigüedad en el modo de proponer la demanda que se encuentra regulada en el inciso 4 del artículo 446 del Código Procesal Civil, no busca la comprobación de los hechos afirmados en ella, sino se busca que estos, su fundamentación y el petitorio sean expuestos con claridad, en términos que no sean oscuros, imprecisos o contradictorios.

**3.9.** En ese sentido se tiene de la demanda que se puede determinar: ¿quién demanda? (Félix Roberto Saldias Varea); ¿a quién se demanda? (Víctor Armando Huarancca Medina), ¿qué es lo que se demanda? (el desalojo y la restitución del inmueble ubicado en Av. San José N° 349, Distrito de Bellavista, Provincia del Callao); y, ¿por qué se le demanda? (porque el demandado ocupa precariamente el bien).

Luego, la demanda no es oscura ni ambigua. Ahora, es cierto, como indica el demandado, que el demandante, bajo el rubro “petitorio”, introdujo algunos fundamentos de hecho; sin embargo, esto no ha sido impedimento para entender lo que el demandante pretende en el caso de autos; es tanto así, que todos los argumentos de la contestación de la demanda están referidos al desalojo del inmueble mencionado; lo que también ha sido ratificado por el abogado del demandante en la audiencia única al señalar que su única pretensión en el presente proceso es el desalojo por ocupación precaria. En ese sentido, la resolución apelada debe ser confirmada.

### **Respecto a la sentencia**

**3.10.** En el caso *sub litis*, no se encuentra en discusión la propiedad y titularidad del demandante, pues esto también es reconocido por el demandado en su escrito de contestación, al reconocerlo como propietario del bien materia de litis.

**3.11.** Con relación a si el demandado tiene o no justo título para poseer el bien, de la lectura de la contestación de demanda, tenemos que no ha opuesto ninguno, por el contrario, por una parte, reconoce no haber abonado el pago de la renta que adeuda al demandante y, por otra, que debido a la pandemia del COVID 19 el demandante debía reducirle o condonarle la deuda porque el incumplimiento no era culpa suya; lo que no hace más que confirmar que no ostenta título alguno para seguir poseyendo y, obviamente no puede servir de sustento para mantenerse en posesión del inmueble *sub litis*. Por lo demás, a folios 40 obra la carta notarial de fecha 22 de noviembre de 2018, por la cual el demandante le indica que el contrato de arrendamiento terminaba el 31 de diciembre de ese mismo año sin posibilidad de renovarlo; y, de folios 30 a 39 la solicitud y las actas de inasistencia a la conciliación en las cuales también le requería la desocupación, consignando como pretensión, entre otras, la del desalojo por ocupación precaria.

**3.12.** Otro argumento que ha expuesto el demandado en su recurso, es que dado que no sería su culpa no haber podido cancelar su deuda con el demandado por los alquileres del bien, al tratarse de un hecho fortuito, el juez debía verificar el monto de la cuota a



pagar y disminuirla; sin embargo, en este proceso no se discuten los términos del contrato, sino se verifica tan solo la existencia de un título que permita al demandado permanecer en el uso del bien, lo que, como se ha podido advertir, no ha logrado acreditar de modo alguno.

**3.13.** Finalmente, el demandante, señala que no se le permitió suspender la audiencia y fijarla para otro día, debido a que su abogado se encontraba por prescripción médica con reposo absoluto. Al respecto debe recordarse a esta parte que, de conformidad con lo dispuesto en el art. 203 del Código Procesal Civil, la fecha fijada para la audiencia es inaplazable y a ella deben concurrir personalmente las partes, los terceros legitimados y el representante del Ministerio Público, en su caso. En la parte final de su primer párrafo señala que, salvo disposición distinta del Código, solo si se prueba un hecho grave o justificado que impida su presencia, el juez autorizará a una parte a actuar mediante representante. De lo que claramente se desprende que la obligación de asistir a la audiencia es de las partes y si estas no pueden, únicamente cuando media un hecho grave o justificado, pueden comparecer a través de un representante. Por tanto, la asistencia del demandando a la audiencia sin su abogado, no constituye desde ningún punto de vista razón para suspender la audiencia; de hecho, pudo ser asistido por otro de su elección. A esto se suma que, según el propio recurso de apelación, el reposo absoluto fue solo una recomendación de su médico y, además, la audiencia única se realizó en forma virtual a través del aplicativo Google Meet, de modo que el abogado no tenía siquiera la necesidad de desplazarse al local del juzgado, y bien pudo llevarla a cabo desde la comodidad de su domicilio si así lo estimaba pertinente.

**3.14.** Por lo expuesto, dado que ha quedado establecido el derecho del demandante a la restitución del bien, y que el demandado no cuenta con título que lo autorice a permanecer en posesión del inmueble, solo cabe desestimar todos los extremos de la apelación y confirmar la sentencia que es materia de impugnación.

#### **IV. DECISIÓN.** -

Por los fundamentos expuestos:

- 4.1. CONFIRMARON** el auto contenido en la resolución N° 8 de fecha 21 de marzo de 2023 (folios 117-118), que declara infundada la excepción de oscuridad y ambigüedad en el modo de proponer la demanda.
- 4.2. CONFIRMARON** la Sentencia contenida en la resolución N° 10 de fecha 21 de marzo de 2023 (folios 120-122), que declara fundada la demanda de desalojo por ocupación precaria interpuesta por Félix Roberto Saldías Varea, contra Víctor Armando Huarancca Medina; con todo lo demás que contiene y es materia de apelación.

**QUISPE ASTOQUILCA**

**GARRIDO CABRERA**

**BUTRÓN SANTOS**