



EXPEDIENTE :01814-2023-0-3208-JR-CI-01 (Ref. Sala N.º 01635-2024)
MATERIA : DESALOJO
RELATOR : RAMOS GOMEZ WENDOLY SAMANTHA
DEMANDANTE : EPIFANIO PIZARRO CHAICO, MARGARITA QUISPE
PEÑALOZA DE PIZARRO
DEMANDADO : ZENAIDA ENRIQUETA QUICHUA PRADO
LITISC. PASIVO : LUCIO CELSO PIZARRO QUISPE

SENTENCIA DE VISTA

RESOLUCIÓN N.º 04

Ate, diez de marzo

De dos mil veinticinco. -

AUTOS Y VISTOS; el expediente que se da cuenta para resolver; e
interviniendo como ponente el Juez Superior **Huanca Apaza**.

1. MATERIA DE ALZADA.

Viene a este órgano jurisdiccional superior, el recurso de apelación interpuesto por la demandada **Zenaida Enriqueta Quichua Prado** y litisconsorte pasivo **Lucio Celso Pizarro Quispe**, contra la **Sentencia** emitida en audiencia única de fecha 21 de mayo de 2024 (**Resolución Nro. Seis**), obrante a fojas 112 a 122, por el cual se resolvió: *Declarando **FUNDADA** la demanda de **DESALOJO POR OCUPANTE PRECARIO** interpuesta por **EPIFANIO PIZARRO CHAICO Y MARGARITA QUISPE PAÑALOZA DE PIZARRO** en contra **ZENAIDA ENRIQUETA QUICHUA PRADO Y LUCIO CELSO PIZARRO QUISPE**, En consecuencia, restitúyase la posesión del inmueble ubicado Primer (lado derecho entrando desde la Calle) y tanto del segundo piso del Lote 8 de la Mza. C2, (hoy Calle Marsella 344 de la Cooperativa de Vivienda Trabajadores de la empresa Ladrillera Manuel Correa Ltda,37, del distrito de Santa Anita, de la Provincia y Departamento de Lima, bajo apercibimiento de lanzamiento. Con costas y costos.*

2. FUNDAMENTOS DE LOS AGRAVIOS

2.1 Los recurrentes interponen recurso de apelación en contra de la **Sentencia** (**Resolución Nro. Seis**), por el cual se ha declarado fundada la demanda, pretendiendo su nulidad o revocación, de acuerdo a los siguientes fundamentos:

Agravios Nulificantes

a) Se ha vulnerado el debido proceso al haberse emitido sentencia contra el recurrente Lucio Celso Pizarro Quispe, a pesar de que nunca se le ha requerido o invitado a conciliar, faltando así un requisito de procedibilidad que es de obligatorio cumplimiento.



b) La sentencia carece de indicación del lugar y fecha en que se expidió, trayendo como consecuencia que la misma sea nula.

Agravios Revocatorios

c) Se precisa que el título que justifica la posesión del litisconsorte apelante, consta del documento de comunicación hecha en fecha 14 de octubre de 1997, dado que en la misma los demandantes, reconocieron la transferencia hecha del inmueble sub litis.

d) Al ser conviviente la demandada recurrente del litisconsorte, contando con autorización para usar el inmueble sub litis en aplicación del artículo 1028 del Código Civil.

II. CONSIDERANDO: -----

PRIMERO: ARGUMENTOS NORMATIVOS.

1.1. Con relación al contenido del derecho a la pluralidad de la instancia, este Colegiado considera que el mismo, se trata de un derecho fundamental que, como ha establecido el Tribunal Constitucional: *“tiene por objeto garantizar que las personas, naturales o jurídicas, que participen en un proceso judicial tengan la oportunidad de que lo resuelto por un órgano jurisdiccional sea revisado por un órgano superior de la misma naturaleza, siempre que se haya hecho uso de los medios impugnatorios pertinentes, formulados dentro del plazo legal.”* (Resaltado nuestro). En esa medida, el derecho a la pluralidad de la instancia guarda también conexión estrecha con el derecho fundamental a la defensa, reconocido en el artículo 139° inciso 14, de la Constitución Política del Estado.

1.2. Conforme a la facultad del artículo 364 del Código Procesal Civil y en concordancia a lo dispuesto en el artículo IX del Título Preliminar del Código Procesal Civil, el recurso de apelación constituye una garantía de una real y efectivo acceso a la Tutela Jurisdiccional Efectiva, además del respeto al Debido Proceso, siendo el medio por el cual se somete ante el Superior en Grado el re-examen de la decisión adoptada por la Primera Instancia, con el propósito de verificar no solo si ésta se encuentra arreglada a derecho, sino que además compromete el deber del Órgano de Apelación de verificar la ausencia de vicios que pudieran afectar la pluralidad del proceso.

1.3 El artículo 139° de la Constitución Política del Perú establece los principios y derechos de la función jurisdiccional, precisando en el inciso 3) el derecho que tienen todas las personas de exigir de la judicatura la observancia de un debido proceso y la tutela judicial efectiva; en tal sentido, cabe indicar lo señalado por el Tribunal Constitucional en la Sentencia N° 1291-2000-AA/TC, de fecha seis de diciembre de dos mil uno, que establece: “En primer término, el Tribunal Constitucional debe recordar que **el derecho al debido proceso incluye dentro de su contenido el derecho de obtener de los órganos judiciales una respuesta razonada, motivada y congruente con las**



pretensiones oportunamente deducidas por las partes, en cualquier clase de procesos” (Resaltado nuestro).

SEGUNDO: ANALISIS JURIDICO-FACTICO DE LA APELACIÓN Y JUSTIFICACION DE LA DECISION.

2.1 Por escrito de demanda¹, la sociedad conyugal representada por **Epifanio Pizarro Chaico**, interpone el desalojo por ocupante precario contra Zenaida Enriqueta Quichua Prado y contra todos los que ocupen el predio, a efectos que se restituya la posesión del inmueble ubicado en el Lote 8 de la Manzana C2 (hoy calle Marsella 344) de la Cooperativa de vivienda Trabajadores de la Empresa Ladrillera Manuel Correa Ltda. 37 del Distrito de Santa Anita de la provincia y Departamento de Lima, fundamentado para ello que, la demandada viene ocupando de manera precaria una parte del primer piso (lado derecho entrando desde la calle) y el segundo piso del inmueble sub litis, propiedad inmueble debidamente inscrito en la Partida P02145434, donde consta el derecho de propiedad de los demandantes.

2.2 La demandada **Zenaida Enriqueta Quichua Prado** se apersona por escrito² ingresado el 11 de enero de 2024, cumpliendo con contestar la demanda, solicitando con la misma que sea declarado infundada la demanda en base a los fundamentos que en ello expone. A su vez, solicita la intervención como litisconsorte necesario pasivo del señor **Lucio Celso Pizarro Quispe**, por lo que, respondiendo a tal solicitud, es integrado al proceso conforme a lo solicitado por Resolución Nro. Tres.³

& Respecto de los Agravios Nulificantes

2.3 Dando cuenta al **agravio nulificante del literal a)** los apelantes alegan que *la sentencia recurrida es nula al no haberse invitado a conciliar al litisconsorte Lucio Celso Pizarro Quispe, faltando un requisito de procedibilidad de la demanda*. Los recurrentes solicitan la nulidad de la sentencia en base a la falta de conciliación previa, ergo, tal aspecto debe contrastarse con lo que se acordó en el Pleno Jurisdiccional Nacional Civil y Procesal Civil del año 2023, dado que, en esta última, se formuló como tema N.º 03 si *¿En los procesos civiles con materias conciliables, se puede convalidar la inexigibilidad de la conciliación extrajudicial al no haber sido cuestionada su exigibilidad por la parte demandada?*, respondiéndose la interrogante por el siguientes acuerdo plenario:

“En los procesos civiles con materias conciliables, sí se puede convalidar la inexigibilidad de la conciliación extrajudicial al no haber sido cuestionada su exigibilidad por la parte demandada”. (Resaltado y subrayado nuestro)

¹ Ver fojas 18 a 22

² Ver fojas 38 a 41

³ Ver fojas 95 a 97



2.4 Como bien lo señala el pleno jurisdiccional precitado, la falta de conciliación previa a la demanda, puede ser considerado un vicio capaz de ser convalidado, siendo una forma de convalidación tácita cuando el afectado, estando en su posibilidad de plantear la nulidad procesal, no lo formula en la primera oportunidad que tuviera para hacerlo, tal como lo señala el párrafo tercero del artículo 172 del TUO del Código Procesal Civil, por lo tanto, la falta de invitación a conciliar con el litisconsorte necesario pasivo **Lucio Celso Pizarro Quispe** habría quedado **convalidado tácitamente**, no siendo merito entonces para declarar nulo la sentencia recurrida, pues a través del escrito N.º 26359-2024⁴, escrito que consta de su firma, no formuló la nulidad respectiva, por ende, **al no plantear la nulidad en el primer momento que tuvo la posibilidad de hacerlo** (a través del escrito mencionado), el litisconsorte en referencia convalidó el vicio referida a la falta de conciliación que ahora cuestiona, no siendo procedente entonces la nulidad alegada en aplicación del numeral 4 del artículo 175 del TUO del Código Procesal Civil, en consecuencia, corresponde **desestimar el agravio** respecto a este extremo.

2.5 Dando cuenta al **agravio nulificante del literal b)** los apelantes alegan que *la sentencia carece de indicación del lugar y fecha en que se expidió, lo cual trae como consecuencia la nulidad*. Al respecto del presente agravio, los apelantes estarían ignorando que la sentencia impugnada ha sido expedida en la misma audiencia única, prueba de ello es que en su última parte consta la notificación⁵ hecha a las partes que asistieron a la audiencia mencionada, del cual el demandando manifiesta su disconformidad con lo resuelto, por ende, se entiende claramente que la sentencia tendría la misma fecha en la que se llevó a cabo la audiencia única, esto es el **21 de mayo de 2024**, siendo el lugar de expedición en el Juzgado Civil de Santa Anita de la Corte Superior de Justicia de Lima Este, en suma, los vicios que alegan los apelantes no pueden prosperar, en consecuencia, corresponde **desestimar el agravio** respecto a este extremo.

& Respecto de los Agravios Revocatorios

2.6 Dando cuenta de manera conjunta a los **agravios revocatorios de los literal c) y d)**, los apelantes alegan que *ostentarían título posesorio, en base a que el documento de fecha 14 de octubre de 1997, los demandantes reconocieron la transferencia del bien inmueble sub litis en favor del litisconsorte, por lo que, al ser la demandada la conviviente de este último, es aplicable el artículo 1028 del Código Civil*. A fin de absolverse el presente agravio, este Colegiado puede advertir preliminarmente, del estudio de autos, que se habría configurado la llamada “Teoría de los Actos Propios”, por consiguiente, es necesario citar la Casación N.º 1722-2017 Ancash, que a la letra dice:

“Noveno. - Los actos propios. El actuar del recurrente encuadra en la denominada teoría de los actos propios, la cual sanciona como inadmisibles toda pretensión lícita pero objetivamente contradictoria con respecto al propio comportamiento

⁴ Ver fojas 103 a 105

⁵ Ver foja pertinente 122



anterior efectuado por el mismo sujeto. Son sus presupuestos: (i) una conducta vinculante; (ii) una pretensión contradictoria; y (iii) identidad de sujetos.” (Resaltado y subrayado nuestro)

2.7 Como puede observarse, la aplicación de la teoría antes señalada, sancionará a los futuros demandantes que pretendan reclamar derechos de los cuales resulta contrario a sus propios hechos pasados, dicha sanción equivale a que no debería ampararse la demanda porque su proceder es contrario a lo que habría consentido tiempo atrás, regulándose para tal fin tres presupuestos que, para mayor ilustración, es necesario traer a colación lo señalado por el I Pleno Casatorio Civil (Casación N.º 1465-2007 Cajamarca) que explica los presupuestos antes mencionados:

“a) Una conducta vinculante: Esta consiste en un acto o serie de actos que revelen una determinada actitud o decisión de una persona respecto de intereses vitales que se expresan, o más concretamente, es un acto volitivo, exteriorizado de las personas sobre un interés trascendente.

(...)

b) Una pretensión contradictoria: Es una nueva actuación, con un contenido jurídico preciso y determinado que importa ejercer una pretensión jurídica por parte del mismo sujeto, que resultaría lícita en otro contexto, pero que en el caso es ilícita e inadmisibles por la contradicción con la primera conducta, llamada vinculante, y afectándose valores o conceptos indeterminados entre los cuales destaca el principio de la buena fe. Por otra parte, la segunda conducta debe dar lugar a una pretensión, la misma que puede ser judicial o extrajudicial.

c) Identidad de sujetos: Debe haber una estricta identidad entre el sujeto agente de la conducta vinculante y el sujeto de la pretensión.” (Resaltado y subrayado nuestro)

2.8 Conforme a lo desarrollado por nuestra Corte Suprema de Justicia, este Colegiado puede afirmar que la **acción planteada por la parte demandante** se encuadra dentro de la “Teoría de los Actos Propios”, en primer lugar, porque se advierte la **conducta vinculante**, dado que la parte demandante, como sociedad conyugal conformada por **Epifanio Pizarro Chaico y Margarita Quispe Peñaloza de Pizarro**, han reconocido una transferencia de derechos, muchos años atrás, respecto del inmueble sub litis a favor del litisconsorte **Lucio Celso Pizarro Quispe**, prueba de ello es el documento de fecha **14 de octubre de 1997** obrante en autos⁶, pues de ello se desprende que la sociedad conyugal mencionada, **ha exteriorizado su decisión** de haber realizado **dicha transferencia** en favor del litisconsorte señalado, solicitando en el mismo que la cooperativa respectiva haga los tramites administrativos que correspondan, aunado a lo expuesto, dicho documento consta de la firma respectiva de la sociedad conyugal

⁶ Ver fojas 54



demandante, teniendo en consideración que el instrumento probatorio no ha sido objeto de tacha, mantiene los efectos probatorios, por ende, al haberse manifestado una transferencia de derechos respecto del inmueble materia de desalojo, los cónyuges demandantes estarían reconociendo un **título** en favor del litisconsorte **Lucio Celso Pizarro Quispe**, no siendo transcendental si dicha transferencia se realizó por compraventa u otro acto jurídico, dado que, la situación descrita es una circunstancia fáctica que autoriza a usar o ejercer la posesión del inmueble sub litis, justamente porque se estarían “transfiriendo derechos” respecto del inmueble sub litis, arribando esta conclusión bajo el parámetro jurisprudencial del IV Pleno Casatorio Civil que señala respecto al “título” lo siguiente:

*“51.- Siendo este el diagnóstico, y aprovechando la oportunidad que se presenta para resolverse la controversia sometida a análisis, este Colegiado ha considerado que es impostergable la necesidad de solucionar estos conflictos en forma predecible, precisa y oportuna. Por tal motivo, 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 jurídica 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 fácticos tanto de la pretensión, como de su contradicción y **que le autorice a ejercer el pleno disfrute del derecho a la posesión**; hechos o actos cuya probanza pueden realizarla, a través de cualquiera de los medios probatorios que nuestro ordenamiento procesal admite; entendiéndose que el derecho en disputa no será la propiedad sino el derecho a poseer.”* (Resaltado y subrayado nuestro)

2.9 Prosiguiéndose con el análisis de los actos propios, en segundo lugar, se advierte una **pretensión contradictoria**, porque los demandantes, como sociedad conyugal, ya han reconocido, conforme se ha desarrollado en párrafos precedentes, que el litisconsorte **Lucio Celso Pizarro Quispe** ostenta un título por la transferencia que ellos mismos habrían hecho respecto del inmueble sub litis, resultando entonces contradictorio su petitorio al solicitar el desalojo por ocupante precario, dado que, el desalojo solicitado, es amparable siempre y cuando el poseedor no ostente un título o cuando el mismo haya fenecido de acuerdo al artículo 911 del Código Civil, ergo, al haber reconocido los propios demandantes, con anterioridad, **un título** a favor del litisconsorte, es justificante para afirmar que la pretensión traído a colación **es contradictoria** a su anterior actuar; en **tercero lugar**, existe una **identidad de sujetos**, por cuanto el agente de la conducta vinculante, son los demandantes como sociedad conyugal, conforme se ha desarrollado



en fundamento supra **2.8**, los mismos que estarían accionando el desalojo por ocupante precario, cuando previamente han reconocido una transferencia a favor del litisconsorte del presente proceso.

2.10 En conclusión, al haberse corroborado la conducta de los demandantes, el cual encuadra dentro de lo que se denomina “Teoría de los Actos Propios”, no resultaría amparable su petitorio frente al litisconsorte **Lucio Celso Pizarro Quispe**, como bien lo señala la casación citada en fundamento supra **2.6**, además, tampoco es amparable contra la demandada **Zenaida Enriqueta Quichua Prado**, por cuanto esta última ha manifestado ser la conviviente del litisconsorte, hecho del cual no ha sido contradicho por la parte demandante o litisconsorte en referencia, por lo tanto tal conducta procesal permite a este Colegiado colegir la veracidad de tal afirmación para fines del presente proceso en aplicación del artículo 282 del TUO del Código Procesal Civil, no afectándose lo que se discuta o pueda discutirse en la vía procesal correspondiente; por ende, el derecho de usar o de poseer el inmueble sub litis por parte del litisconsorte, del cual fue ya reconocido con anterioridad por parte de la sociedad conyugal demandante, es plausible extenderla a favor de la demandada al aplicarse el artículo 1028 del Código Civil, siendo tal situación jurídica su **título** que justifica la posesión como conviviente para no ser considerada como precaria, más aún si no hay medios probatorios que corroboren que el litisconsorte habría dispuesto no extenderle su derecho, en consecuencia, **corresponde amparar los agravios revocatorios**.

TERCERO: RESPECTO AL PAGO DE COSTAS Y COSTOS DE LA PRESENTE INSTANCIA JUDICIAL

3.1 En referencia a este punto, se debe traer a colación, lo regulado en el artículo 412 del TUO del Código Procesal Civil respecto al principio de condena de costas y costos del proceso, el cual a la letra establece lo siguiente:

Artículo 412.- **La imposición de la condena en costas y costos** no requiere ser demandada y **es de cargo de la parte vencida**, salvo declaración judicial expresa y motivada de la exoneración. La condena en costas y costos **se establece por cada instancia**, pero si la **resolución de segunda revoca la de primera, la parte vencida es condenada a reembolsar las costas y costos de ambas instancias**. Este criterio se aplica también para lo que se resuelva en casación.

3.2 Estando conforme a lo establecido por fundamentos expuestos de la presente resolución, al haberse **amparado los agravios revocatorios** respecto de la **sentencia apelada**, corresponde **revocar** la misma y **reformándola se deberá declarar infundada la demanda**, en consecuencia de ello, la parte vencida del proceso es la parte demandante conformada por **Epifanio Pizarro Chaico** y **Margarita Quispe Peñaloza** como sociedad conyugal, siendo entonces, por aplicación de la normativa precitada, que les corresponde **ser condenados a rembolsar las costas y costos de ambas instancias** del proceso.



III. DECISIÓN

Por las consideraciones antes expuestas, los jueces superiores de la Sala Civil Permanente de Ate de la Corte Superior de Justicia de Lima Este, declararon:

- 1. REVOCAR** la **Sentencia** emitida en audiencia única de fecha 21 de mayo de 2024 (**Resolución Nro. Seis**), obrante a fojas 112 a 122, por el cual se resolvió: *Declarando FUNDADA la demanda de DESALOJO POR OCUPANTE PRECARIO interpuesta por EPIFANIO PIZARRO CHAICO Y MARGARITA QUISPE PAÑALOZA DE PIZARRO en contra ZENaida ENRIQUETA QUICHUA PRADO Y LUCIO CELSO PIZARRO QUISPE, En consecuencia, restitúyase la posesión del inmueble ubicado Primer (lado derecho entrando desde la Calle) y tanto del segundo piso del Lote 8 de la Mza. C2, (hoy Calle Marsella 344 de la Cooperativa de Vivienda Trabajadores de la empresa Ladrillera Manuel Correa Ltda,37, del distrito de Santa Anita, de la Provincia y Departamento de Lima, bajo apercibimiento de lanzamiento. Con costas y costos; y REFORMANDOLA se declara INFUNDADA LA DEMANDA* en todos sus extremos.
- 2. CONDENAR** por el pago de costas y costos del proceso a la parte demandante, conformado por **Epifanio Pizarro Chaico y Margarita Quispe Peñaloza**.

REGISTRESE, COMUNÍQUESE Y DEVUÉLVASE. - HHA/csec

S.S.

HUANCA APAZA

ABANTO TORRES

BARTUREN BECERRA