



CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE AREQUIPA
SALA MIXTA DESCENTRALIZADA E ITINERANTE DE CAMANÁ



EXPEDIENTE : 00102-2021-0-0402-JR-CI-01
DEMANDANTE : ROMERO VILLANUEVA, FELICITAS MAXIMILIANA
DEMANDADO : CUSSI RAMOS, ERIKA DEL ROSARIO
MATERIA : DESALOJO
RELATOR : MILLAN DE LA CRUZ AMILCAR LEOPOLDO
PROCEDE : JUZGADO CIVIL TRANSITORIO DE CAMANÁ
JUEZ : AUCAHUAQUI PURUHUAYA, RAFAEL

Resolución N° : 25

Sumilla: *“Los bienes sociales, como su propio nombre lo indica, no pertenecen a cada uno de los cónyuges por individual sino a la sociedad de gananciales misma, es en ese sentido que las construcciones hechas en el segundo piso se realizaron en el tiempo que su cónyuge de la demandada ha sido beneficiado con el anticipo de legítima, en consecuencia las construcciones del segundo piso que es justamente del sitio que quiere que se desarrolle el desalojo, se presumen que son un bien social teniendo por ello un título que justifica la posesión ...”*

SENTENCIA DE VISTA N° 114-2025

Camaná, treinta de abril del dos mil veinticinco.

**POR MAYORIA, CON EL VOTO EN DISCORDIA DEL SEÑOR MAGISTRADO
MARCO ANTONIO HERREA GUZMAN**

I. PARTE EXPOSITIVA.

VISTOS: En audiencia pública, el recurso de apelación formulado por la parte demandante, mediante escrito de fojas 220 a 224, concedido con efecto



suspensivo mediante resolución número veintidós de fojas 225, en contra de la Sentencia número 94-2024-JCTC, contenida en la Resolución N° 21 de fecha veinticinco de junio del dos mil veinticuatro, obrante a fojas 203 y siguientes; llevándose la vista de la causa conforme obra en autos.

PRIMERO: Resolución objeto de alzada.

1.1. Viene en alzada la **Sentencia N° 94-2024-JCTC**, contenida en la Resolución N° 21 de fecha veinticinco de junio del dos mil veinticuatro, obrante a fojas 203 y siguientes que resuelve:

1) DECLARO: INFUNDADA la demanda de folios catorce y siguientes, formulada por FELICITAS MAXIMILIANA ROMERO VILLANUEVA, en contra de ERIKA CUSSI RAMOS y el litisconsorte necesario pasivo HUGO ALBERTO ESCALANTE ROMERO, sobre **DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA. 2) ORDENO** el archivo definitivo del presente proceso una vez que sea firme la presente sentencia. **3) SIN COSTOS NI COSTAS.**

SEGUNDO: Antecedentes del proceso y fundamentos de la resolución apelada.

2.1. Mediante el escrito de demanda que obra a folios 14 a 17, doña Felicita Maximiliana Romero Villanueva ha demandado como **pretensión principal**: desalojo por ocupación precaria en contra de **ERIKA CUSSI RAMOS, con intervención litisconsorcial pasiva de HUGO ALBERTO ESCALANTE ROMERO**, con la finalidad que dicha demandada cumpla con restituir a favor de la demandante, la posesión del inmueble urbano ubicado en la *Manzana B, lote 29, Zona A, Sección 8, segundo piso del Jirón Bellavista N°117-A, anexo El Carmen, del distrito de Samuel Pastor*, provincia de Camaná, inscrito en la Partida Registral 12009990 del Registro de Predios de la Zona Registral XII Sede Arequipa – Oficina Camaná. Ello bajo los siguientes fundamentos de hecho:

1.- Señala que es propietaria del inmueble urbano ubicado en la *Manzana B, lote 29, Zona A, Sección 8, segundo piso del Jirón Bellavista N°117-A, anexo El Carmen, del distrito de Samuel Pastor*, el cual se encuentra inscrito en la partida N° 12009990, del Registro de Predios de la Zona Registral XII, Oficina de Camaná, a razón de la Escritura Pública de Donación N°430 de fecha catorce de diciembre del



dos mil veinte ante el Notario Público de Camaná el Dr. Manuel Pantigoso Quintanilla, que celebros con Hugo Alberto Escalante Romero, (hijo de la demandante y quien le estaría devolviendo el predio materia de Litis, adquirido por anticipo de legítima).

2.- El inmueble materia del presente proceso, viene siendo ocupado por la demandada, quien ostenta la posesión del inmueble a razón que dicha demandada mantenía una relación sentimental con su hijo Hugo Alberto Escalante Romero, pero que a la fecha su hijo ya no tiene relación alguna con la demandada Erika Cussi Ramos.

3.- La demandante ha intentado persuadir a la demandada para que desocupe pacíficamente el inmueble de su propiedad, invitándola al Centro de Conciliación Extrajudicial López, a fin de solucionar su conflicto de intereses, lo que no ha sido posible ante su inasistencia, lo que indica que no tiene la intención de desocupar pacíficamente el bien sub Litis

2.2. En la sentencia apelada se declaró infundada la demanda de desalojo por ocupación precaria por los siguientes argumentos:

- Determinar si la parte demandante tiene la condición de sujeto activo del desalojo conforme al artículo 586 del Código Procesal Civil, respecto del bien materia de demanda

resulta inoponible al derecho y titularidad que ostenta la demandada sobre el aludido inmueble; todo ello sin perjuicio de entrar al análisis y evaluación que el acto de disposición vía donación, que habría efectuado el cónyuge de la demandada, se encuentre afectado de causal de nulidad por infracción del artículo 315 del Código civil, así como de la causal prevista en el artículo 1629 del mismo código sustantivo, al tener el donante hijos y cónyuge con derecho a la legítima, según la citada Acta de Matrimonio y Partidas de nacimiento de folios noventa y siete a cientos dos; en consecuencia, de autos, no ha quedado fehacientemente acreditado que la parte demandante tenga la calidad de sujeto activo del desalojo, conforme a lo establecido por el artículo 586 del Código procesal civil, concordante con el artículo 923 del Código Civil (foja 207)



- Determinar si la demandada y el litisconsorte necesario pasivo tienen la condición de ocupantes precarios respecto del predio materia de demanda

Sobre la base de dicha jurisprudencia, que tiene carácter vinculante al haber efectuado interpretación sistemática del artículo 911 del Código civil con lo establecido en el artículo 586 del Código Procesal civil, con los supuestos jurídicos que de ellos se derivan; al haberse acreditado con los referidos medios de prueba, que las edificaciones efectuadas en los aires del inmueble urbano ubicado en la *Manzana B, lote 29, Zona A, Sección 8, segundo piso del Jirón Bellavista N°17- A, anexo El Carmen, del distrito de Samuel Pastor* inscrito en la partida N° 12009990, pertenece a la sociedad conyugal conformada por los cónyuges Hugo Alberto Escalante Romero y Erika Del Rosario Cussi Ramos, conforme a la última parte del artículo 310 del Código Civil, se desprende que la demandada y su cónyuge, cuentan con título jurídico que genera protección para permanecer en el uso y disfrute del bien objeto de demanda; en consecuencia esta parte no tiene la condición de sujeto pasivo del desalojo en calidad de ocupantes precarios, conforme al artículo 586 del Código Procesal Civil y el artículo 911 del Código Civil, lo que da mérito para desestimar la demanda, conforme a los artículos 188, 196 y 200 del Código Procesal Civil (foja 208)

TERCERO: Pretensión impugnatoria y fundamentos de la apelación.

3.1. Apela la parte demandante mediante escrito de foja 220, teniendo como pretensión impugnatoria la revocación de la sentencia recurrida, en base a los siguientes argumentos:

- a)** Alega que se incurre en absoluto error al considerar que la demandante y la demandada no tienen calidad de sujeto activo y sujeto pasivo del desalojo.
- b)** Señala que está plenamente acreditado que el inmueble materia de litis pertenece a la demandante y está inscrita en registros públicos.
- c)** Señala que no se ha tenido en cuenta lo señalado en la Casación N° 2195-2011-UCAYALI y que en el caso de autos se aplica estando a que si bien existió un anticipo de legítima que justificaba la posesión del inmueble este se extinguió desde el momento que se devolvió lo anticipado mediante una donación a la demandante.



d) La sola alegación de haber realizado edificaciones o modificaciones sobre el predio materia de desalojo no da lugar a un título o derecho que justifique la posesión del mismo, no contando con título alguno que justifique su posesión en el bien de la demandante

e) Señala que existe una motivación aparente toda vez que no expresa las razones o justificaciones objetivas que lo llevan a tomar una determinada decisión

II. PARTE CONSIDERATIVA.

PRIMERO: Finalidad del recurso de apelación.

El objeto del recurso de apelación consiste en que el órgano jurisdiccional superior, a solicitud de parte o de tercero legitimado, examine la resolución que les produzca agravio, con el propósito de que sea anulada o revocada, total o parcialmente, tal como dispone el artículo 364° del Código Procesal Civil de aplicación supletoria. La competencia de la función jurisdiccional del Juez Superior, se halla delimitada por los siguientes principios: *tantum appellatum, quantum devolutum*, pues conforme al artículo 370° del Código Procesal Civil, este principio delimita la competencia de los Jueces superiores y no puede modificarse la resolución impugnada en perjuicio del apelante (prohibición de la *reformatio in peius*), salvo que la otra parte también haya apelado o se haya adherido. En tal sentido, los extremos no apelados por las partes no merecen pronunciamiento al haber quedado consentido, por lo que, se realiza el análisis en función de los agravios planteados, que representan la acción (pretensión) de la segunda instancia (Casación N° 86-2018-Arequipa).

SEGUNDO: Fundamentos legales y jurisprudenciales sobre el desalojo.

2.1. Sobre el desalojo por ocupante precario señala el artículo 911 del Código Procesal Civil señala que: “La posesión precaria es la que se ejerce sin título alguno o cuando el que se tenía ha fenecido”.

2.2. El artículo 196 del Código Procesal Civil establece que: “Salvo disposición legal diferente, la carga de probar corresponde a quien afirma hechos que configuran su pretensión, o a quien los contradice alegando nuevos hechos”.

2.3. En el mismo sentido, el artículo 200 del Código Adjetivo señala que: “Si la parte no acredita con medios probatorios los hechos que ha afirmado en su demanda o reconvención, estos no se tendrán por verdaderos y su demanda será declarada infundada”.



2.4. Sobre el desalojo por ocupación precaria la Corte Suprema ha establecido en la Casación 3702-2016, Tacna ha señalado que: “*El artículo 911 del Código Civil señala que la posesión precaria es aquella que se ejerce sin título alguno o cuando el que se tenía ha fenecido; por ende, para que prospere la acción es necesaria la existencia indispensable de tres presupuestos: a) que el actor acredite plenamente ser titular de dominio del bien inmueble cuya desocupación solicita; b) que se acredite la ausencia de relación contractual alguna entre el demandante y el emplazado; y, c) que para ser considerado precario debe darse la ausencia absoluta de cualquier circunstancia que justifique el uso y disfrute del bien por la parte emplazada*”. (subrayado nuestro).

2.5. En el IV Pleno Casatorio Civil se ha establecido como reglas jurisprudenciales vinculantes las siguientes: “*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*”. Así mismo, se añade sobre el título que sea presentado por el demandado: “*Si en el trámite de un proceso de desalojo, el Juez de la causa, del análisis de los hechos y de la valoración de los medios probatorios aportados por las partes, advierte la invalidez absoluta y evidente del título posesorio, conforme lo prevé el artículo 220° del Código Civil, sólo analizará dicha situación en la parte considerativa de la sentencia, al exponer las razones que justifican su decisión, y declarará fundada o infundada la demanda de desalojo por ocupación precaria, dependiendo de cuál de los títulos presentados por las partes para sustentar su derecho, a ejercer la posesión inmediata es el que adolece de nulidad manifiesta*”. (subrayado nuestro).

TERCERO: Antecedentes del proceso.

3.1. De los actuados se advierte que la demandante la señora Felicitas Maximiliana Romero Villanueva dio mediante **anticipo de legítima** a su hijo Hugo Alberto Escalante Romero el inmueble urbano ubicado en la *Manzana B, lote 29, Zona A, Sección B, segundo piso del Jirón Bellavista N°117-A, anexo El Carmen, del distrito de Samuel Pastor* conforme a la Escritura Pública N°71



de fecha dos de febrero de 2010 inscrita en el asiento C 00002 de la Partida N° 12009990¹, presentado el 7 de mayo del 2012 folio 8.

3.2. De fojas 2 a 5 obras la Escritura Pública de Donación, que hace el señor Hugo Alberto Escalante Romero -donante- a favor de su madre doña Felicitas Maximiliana Romero Villanueva -donataria- el 14 de diciembre del 2020, respecto al bien anticipado ubicado en la *Manzana B, lote 29, Zona A, Sección B, segundo piso del Jirón Bellavista N°17-A, anexo El Carmen, del distrito de Samuel Pastor* inmueble inscrito en la Partida N° 12009990.

3.3. De fojas 97 obra el Acta de Matrimonio de fecha 19 de julio del 2010 realizada entre la demandada y Hugo Alberto Escalante Romero.

3.4. Doña Felicitas Maximiliana Romero Villanueva, en merito a la Donación realizada por su hijo interpone la demanda de Desalojo por ocupación Precaria en contra de Erika Cussi Ramos conforme aparece de fojas 14 a 17.

CUARTO: Valoración de los agravios por el Colegiado.

4.1. Sobre el desalojo por ocupación precaria. - El desalojo regulado el artículo 585 del Código Procesal Civil es un instrumento procesal sumario, cuya controversia queda centrada en el análisis de la obligación de restitución del bien. En ese sentido, el desalojo es una acción en la que se ventila exclusivamente la restitución de un bien producto de un título temporal. En tal sentido, el demandante del proceso de desalojo no necesita acreditar ser propietario (pues no es una acción plenaria como la reivindicatoria), le basta la prueba de ser el poseedor mediato que tiene derecho a recuperar la posesión inmediata del bien inmueble.

4.2. Sobre la ocupación precaria, es necesario precisar que el concepto de “*precario*” solamente tiene consecuencias jurídicas en el ámbito procesal (el desalojo es el instrumento para poner fin a la precariedad), por lo tanto, resulta necesario concordar las disposiciones del artículo 911 del Código Civil con los artículos 585 y 586 del Código Procesal Civil. En tal situación, el “*precario*” es

¹ En el acotado asiento registral de la referida partida registral se indica que sobre el mismo inmueble recae las Escrituras Públicas subsiguientes a) N° 116 de fecha 27 de febrero del 2012 y la N° 246 del 19 de abril del 2012. Siendo que en la última Escritura Pública se modifica la cláusula novena de la Escritura Pública N°71 procediendo a suprimir y dejar sin efecto todas las estipulaciones ahí indicadas referido sobre la *condición del anticipo* que indicaba lo siguiente: “*en el cual el hijo anticipado no podrá transferir en venta o disponer a favor de terceros, los aires que se le está anticipando hasta después del fallecimiento*”



el poseedor sin título o con título fenecido que está obligado a la restitución del bien cuando lo requiera su concedente.

4.3. Sobre la inexistencia de título, la Corte Suprema en el IV Pleno Casatorio Civil ha establecido como doctrina jurisprudencial vinculante lo siguiente: *“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”*. Bajo este criterio, podemos inferir que la palabra “título” está referida al acto jurídico del que deriva la posesión, no así a un título de propiedad o a un documento en concreto. Es decir, la posesión inmediata está justificada si está amparada en cualquier acuerdo o acto, que vendría a ser la causa de la adquisición del derecho; no obstante, la posesión precaria por carencia de título se produce ya sea porque nunca se tuvo o porque el que se tenía ya se extinguió; con lo cual se infiere que la posesión precaria se asimila a la posesión ilegítima.

4.4. Sobre la absolución de los agravios.

4.4.1. En el caso de autos se trata de un proceso cuya pretensión de desalojo por ocupación precaria, la realiza la señora Felicitas Maximiliana Romero Villanueva -suegra- en calidad de demandante y es incoada en contra de Erika Cussi Ramos -nuera- en calidad de parte demandada. La parte demandante señala tener la propiedad del bien a ser desalojado el cual es el segundo piso de un inmueble urbano ubicado en la *Manzana B, lote 29, Zona A, Sección B, segundo piso del Jirón Bellavista N°17-A, anexo El Carmen, del distrito de Samuel Pastor* Partida Registral N° 12009990, en mérito a la Escritura Pública N° 430 sobre Donación efectuada por Hugo Alberto Escalante Romero a favor de Felicitas Maximiliana Romero Villanueva el día 14 de diciembre el 2020, Escritura Pública que no ha sido materia de cuestionamiento por la parte accionada y cumple con las formalidades legales que señala: *“La donación de bienes inmuebles, debe hacerse por escritura pública, con indicación individual del inmueble o inmuebles donados, de su valor real y el de las cargas que ha de satisfacer el donatario, bajo sanción de nulidad”* Artículo 1625 del Código Civil. En consecuencia, se reputa válido por lo menos para analizar el presente proceso, más aún atendiendo que en el proceso de



desalojo la parte actora no necesita acreditar ser propietario (pues no es una acción plenaria como la reivindicatoria), le basta la prueba de ser el poseedor mediano que tiene derecho a recuperar la posesión inmediata del bien inmueble, asimismo, sobre la legitimación activa para demandar desalojo por ocupación precaria la Corte Suprema en el IV Pleno Casatorio Civil desarrollado en la Casación N° 2195-2011-UCAYALI ha zanjado el tema indicando: *“que el sujeto que goza de legitimación para obrar activa no sólo puede ser el propietario, sino también, el administrador y **todo aquel que considere tener derecho a la restitución de un predio**, con lo cual se colige que el desalojo por ocupación precaria no exige de modo alguno que deba ser incoado únicamente por quien ostenta la propiedad del bien, dado que además de éste, se encuentran legitimados los otros sujetos mencionados, quienes resultan tener calidad para solicitar la entrega en posesión del inmueble, con lo cual cobra fuerza lo dicho respecto al artículo 585º, en cuanto a que el término “restitución” se debe entender en un sentido amplio y no restringido. Quedando entendido que la probanza de la legitimidad para obrar activa estará referida al supuesto que alegue la parte actora (propietario, administrador o que idóneamente considere tener derecho a la restitución del bien)”*. negrita nuestra. Estando a ello, si se cumpliría que la demandante tiene la condición de sujeto activo del presente proceso de desalojo.

4.4.2. En el caso de autos no solamente se necesita hacer el análisis de la parte actora, sino que se tiene que analizar la condición de la parte demandada, si ésta tiene la condición de sujeto pasivo del desalojo en calidad de ocupante precaria, sobre ello apreciamos que la parte demandada está casada con el hijo de la parte demandante de conformidad al acta de matrimonio del 19 de julio del 2010 foja 97. En esas circunstancias el hijo de la demandante -quien es el esposo de la demandada- tenía la titularidad del predio en mérito a un anticipo de legítima que le otorga precisamente la ahora demandante doña Felicitas Maximiliana Romero Villanueva mediante la Escritura Pública N° 71 del 2 de febrero del 2010, señalando en la cláusula primera que señala: *“descripción integral aparecen en su inscripción registral, la cual corre en la ficha N°50322, del registro de la Propiedad Inmueble de los*



Registros públicos de Arequipa”² en la cláusula segunda: *Del inmueble urbano mencionado en la cláusula primera de esta minuta la anticipante, por el presente instrumento público transfiere a perpetuidad, a título gratuito e inter vivos en vía de anticipo de legítima, a favor de su hijo Hugo Alberto Escalante Romero, la totalidad de sus derechos y acciones de propiedad sobre **los aires de la primera planta del predio de su propiedad**, ... La anticipante declara que **sobre los aires no existe ningún tipo de construcción**”*

4.4.2.1. Anticipo de legítima que llegó a ser inscrita en Registros Públicos, asiento C00002 de la Partida Registral N° 120009990 (foja 8), posterior a ello, *Hugo Alberto Escalante Romero celebraría un contrato de donación con la demandante Felicitas Maximiliana Romero Villanueva en la cual indica ser : “ propietario del PREDIO URBANO, ubicado en Mz B Lote 29 Zona A, Sección B (SEGUNDA PLANTA Sector Pueblo Joven El Carmen, distrito de Samuel Pastor, provincia de Camaná, departamento y región de Arequipa con un área ocupada de 95.85 m2 noventa y cinco punto ochenta y cinco metros cuadrados dentro de los linderos y medidas perimétricas que versan en su partida registral N° 12009990 Zona Registral Nro XII SEDE Arequipa (foja 3).*

De otro lado de la inspección judicial (fojas 169) llevada a cabo el 27 de septiembre del 2023 el Juez de la causa, el personal jurisdiccional y asistentes a la diligencia se constituye en el inmueble urbano materia de litis y signado como Mz B Lote 29, Zona A, Sección B **(segundo piso)** del Jirón Bellavista N° 117-A Anexo El Carmen Distrito de Samuel Pastor, provincia de Camaná y departamento de Arequipa, dejando constancia de lo siguiente “... *constata de un inmueble construido de material noble de dos pisos, ... con la escalera que se dirige al segundo piso que tiene puerta color café y una mampara color de vidrio y dos ventanas grandes y dos pequeñas con tejas, el primer piso es de porcelanato beig y el segundo piso blanco humo el ingreso por la escalera y con autorización de la demandada se ingresa por la puerta de madera, en el interior se observa cinco ambientes uno destinado para sala, tres dormitorios y una cocina la sala se encuentra amoblada, una mesa de madera con tres sillas y un escritorio con archivadores , el primer ambiente entrando a lado derecho se observa una cama con su respectivo baño totalmente implementado y*

² La ficha N° 50322 aparece como antecedente dominial de la Partida N° 12009990 en el asiento A 00001 rubro antecedente dominial



ropero empotrado ... la demandada en este acto manifiesta que en el interior del inmueble segundo piso habita Zureyca Escalante Cusi (24) y Vayolet Escalante Cusi (14) la primera se encuentra trabajando y la menor se encuentra en el colegio Jesus...” (foja 170)

4.4.3. En ese contexto, se advierte que la demandada, ha contraído matrimonio con la persona de Hugo Alberto Escalante Romero, matrimonio que se presume está vigente hasta la actualidad, habiéndose construido dentro de este periodo conyugal, una edificación y/o casa en donde viven no solo la demandada sino también las hijas del matrimonio, en bien propio del esposo adquirido vía anticipo de legitima.

4.4.3.1. De autos obra los documentos a folios 103 a 114 apreciándose entre ellos una boleta de venta del año 2015 a nombre de la ahora demandada, de otro lado se advierte un recibo donde se aprecia que se da un adelanto de S/ 1 000.00 soles como mano de obra de su domicilio del señor Hugo Escalante Romero en el año 2013 foja 115 y el contrato de construcción del 14 de diciembre del 2013 entre Hugo Escalante Romero y la persona de Joselo Huaricallo Marcapura a folio 116, los mismos acreditan que dicha edificación la realizó la sociedad conyugal, vigente a esa fecha.

4.4.3.2. En este contexto se debe tener en cuenta lo señalado por el artículo 301 del Código Civil, que establece: *que en el régimen de sociedad de gananciales puede haber bienes propios de cada cónyuge y bienes de la sociedad*, así se tiene:

Bienes Propios Artículo 302 del Código Civil	Bienes Sociales Artículo 310 del Código Civil
Son bienes propios de cada cónyuge: 1.- Los que aporte al iniciarse el régimen de sociedad de gananciales. 2.- Los que adquiera durante la vigencia de dicho régimen a título oneroso, cuando la causa de adquisición ha precedido a aquélla. 3.- Los que adquiera durante la vigencia del régimen a título gratuito.	Son bienes sociales todos los no comprendidos en el artículo 302, incluso los que cualquiera de los cónyuges adquiera por su trabajo, industria o profesión, así como los frutos y productos de todos los bienes propios y de la sociedad y las rentas de los derechos de autor e inventor.



<p>4.- La indemnización por accidentes o por seguros de vida, de daños personales o de enfermedades, deducidas las primas pagadas con bienes de la sociedad.</p> <p>5.- Los derechos de autor e inventor.</p> <p>6.- Los libros, instrumentos y útiles para el ejercicio de la profesión o trabajo, salvo que sean accesorios de una empresa que no tenga la calidad de bien propio.</p> <p>7.- Las acciones y las participaciones de sociedades que se distribuyan gratuitamente entre los socios por revaluación del patrimonio social, cuando esas acciones o participaciones sean bien propio.</p> <p>8.- La renta vitalicia a título gratuito y la convenida a título oneroso cuando la contraprestación constituye bien propio.</p> <p>9.- Los vestidos y objetos de uso personal, así como los diplomas, condecoraciones, correspondencia y recuerdos de familia.</p>	<p>También tienen la calidad de bienes sociales <u>los edificios contruidos a costa del caudal social en suelo propio de uno de los cónyuges, abonándose a éste el valor del suelo al momento del reembolso.</u></p>
--	---

4.4.4. Siendo que la norma indica que: “*También tienen **la calidad de bienes sociales los edificios contruidos a costa del caudal social en suelo propio de uno de los cónyuges**” y siendo que los bienes sociales, como su propio nombre lo indica, **no pertenecen a cada uno de los cónyuges por individual sino a la sociedad de gananciales misma**, es en ese sentido que las construcciones hechas en el segundo piso, se realizaron en el tiempo **que su cónyuge tenía como bien propio el segundo piso materia de desalojo,***



en consecuencia, se presumen que son un bien social lo que *demuestra la existencia de un título que justificó el ejercicio del derecho posesorio que ejerce sobre dicho bien atendiendo que las construcciones se realizaron en el interregno de la relación conyugal*. En ese sentido se han dado las circunstancias que justifican la posesión del bien al estar aún vigente el matrimonio de la demandada con el hijo de la demandante.

De los medios probatorios ofrecido por la parte demandada, se advierte que no ha sido objeto de cuestionamiento respecto a su validez o eficacia probatoria; por tanto, generan convicción a este Colegiado.

4.4.5. Estando ello así, queda claro **en el caso de autos** que, más allá de demostrar el derecho de propiedad que alega la demandante sobre el bien, en el caso, la controversia gira en torno a si la demandada **quien es cónyuge del hijo de la demandante** tiene o no un título válido y suficiente que justifique la posesión del área reclamada; en ese sentido, la presunción legal que establece el artículo 310 del Código Civil, que indica: *tienen la calidad de bienes sociales **los edificios construidos a costa del caudal social en suelo propio de uno de los cónyuges***, le autoriza a ejercer el pleno disfrute del derecho a la posesión en el caso concreto de autos, conforme a lo ya establecido en el IV Pleno Casatorio Civil respecto al título para poseer. Respecto a las construcciones realizadas en el bien materia de desalojo, que pertenecen o no a la sociedad conyugal, se deja a salvo el derecho de las partes a ejercerlo en la vía correspondiente.

4.4.6. En ese sentido, al tener la demandada un título para poseer el inmueble reclamado, con referencia al bien materia de litis, no tiene la calidad de precaria, tal como afirma la parte demandante, por lo que la demanda resulta infundada.

4.4.7. Sobre los agravios: La parte demandante alega que el *a quo* incurre en error al considerar que la demandante y la demandada no tienen calidad de sujeto activo y sujeto pasivo del desalojo, señalamos que de conformidad a lo expuesto precedentemente, efectivamente la parte demandante puede tener la calidad de sujeto activo para la interposición de la presente demanda de desalojo por ocupación precaria, sin embargo, la parte demandada tiene un título que justifica la posesión ejercida sobre el inmueble reclamado por lo que cabe desestimar el agravio aludido.



4.4.8. Sobre el segundo agravio referido a la partida registral, **señalamos**, que la partida registral del bien inmueble aparece de folios 6 a 8, siendo que el último acto inscrito que aparece es el anticipo de legítima dado por la ahora demandante a favor de su hijo, en consecuencia, lo señalado por la parte apelante no es del todo cierto por lo que cabe desestimar el agravio aludido.

4.4.9. Sobre el tercer agravio referido a que no se ha tenido en cuenta lo señalado en la Casación N°2195-2011-UCAYALI y que en el caso de autos se aplica estando a que si bien existió un anticipo de legítima que justificaba la posesión del inmueble este se extinguió desde el momento que se devolvió lo anticipado mediante una donación a la demandante, señalamos, que nos remitimos a lo señalado supra, adicionando que el presente caso dista de lo resuelto por la casación señalada, pues en el caso de autos no se está declarando la improcedencia de la demanda, sino que se está declarando la infundabilidad de la demanda teniendo en cuenta las alegaciones realizadas y sobre todo valorando los medios probatorios ofrecidos por las partes. Si bien en la sentencia no existe una descripción detallada de todos los medios probatorios, sin embargo, ello no implica que no se hayan valorado, puesto que el artículo 197 del Código Procesal Civil, establece que todos los medios probatorios son valorados por el Juez en forma conjunta, utilizando su apreciación razonada. Sin embargo, en la resolución sólo serán expresadas las valoraciones esenciales y determinantes que sustentan su decisión. Tal como ha ocurrido en el presente caso, por lo que, dicha alegación también resulta infundada

4.4.10. Sobre el agravio que la sola alegación de haber realizado edificaciones o modificaciones sobre el predio materia de desalojo no da lugar a un título o derecho que justifique la posesión del mismo, señalamos, que las edificaciones hechas en un terreno de bien propio cuando están casados, lo convierten en bienes sociales de conformidad al artículo 310 del Código Civil *in fine* como ya se ha señalado reiterativamente en los considerandos precedentes.

4.4.11. Sobre el agravio que existe una motivación aparente toda vez que no expresa las razones o justificaciones objetivas que lo llevan a tomar una determinada decisión, señalamos, que lo indicado por la parte apelante no es de recibo por este Colegiado atendiendo que el a quo ha fundamentado sus razones y motivado la parte considerativa de su sentencia con los medios



probatorios aportados por las partes, verificándose de ello que el agravio planteado no resulta cierto, siendo ello así debe declararse infundada la alegación.

4.5. Conclusión. - Por los fundamentos expuestos, se verifica que los argumentos de apelación no son suficientes para conseguir la revocación de la decisión impugnada; así mismo, no existen vicios que afecten la validez del pronunciamiento de primera instancia. Por lo tanto, debe confirmarse la sentencia apelada.

III. PARTE RESOLUTIVA.

Por estos fundamentos:

PRIMERO: Declaramos **INFUNDADA** la apelación presentada por la demandante Felicitas Maximiliana Romero Villanueva.

SEGUNDO: **CONFIRMAMOS** la **Sentencia N° 94-2024-JCTC**, contenida en la Resolución N° 21 de fecha veinticinco de junio del dos mil veinticuatro, obrante a fojas 203 y siguientes que resuelve:

1) DECLARO: INFUNDADA la demanda de folios catorce y siguientes, formulada por FELICITAS MAXIMILIANA ROMERO VILLANUEVA, en contra de ERIKA CUSSI RAMOS y el litisconsorte necesario pasivo HUGO ALBERTO ESCALANTE ROMERO, sobre **DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**. **2) ORDENO** el archivo definitivo del presente proceso una vez que sea firme la presente sentencia. **3) SIN COSTOS NI COSTAS.**

TERCERO: **ORDENARON** la devolución de los autos a su juzgado de procedencia una vez que quede consentida la presente sentencia. **REGÍSTRESE, NOTIFÍQUESE. Juez Superior Ponente: José Antonio Meza Miranda.**

S.S.:

GUITTON HUAMÁN.

MEZA MIRANDA.



EL SECRETARIO DE LA SALA MIXTA DESCENTRALIZADA E ITINERANTE DE CAMANA, HACE CONSTAR QUE EL VOTO EN DISCORDIA EMITIDO POR EL JUEZ SUPERIOR MARCO ANTONIO HERRERA GUZMAN ES COMO SIGUE.-----

Respetando la independencia jurisdiccional discrepo del voto del ponente expresando fundamentos porque se declare nula la sentencia apelada por los siguientes fundamentos:

1.- La demandada Erika Del Rosario Cussi Ramos señala que no tiene la condición de ocupante precario, porque las edificaciones efectuadas en los aires del inmueble urbano ubicado en la *Manzana B, lote 29, Zona A, Sección 8, segundo piso del Jirón Bellavista N°117-A, anexo El Carmen, del distrito de Samuel Pastor* inscrito en la partida N° 12009990, pertenece a la sociedad conyugal conformada por los cónyuges Hugo Alberto Escalante Romero y Erika Del Rosario Cussi Ramos, conforme a la última parte del artículo 310 del Código Civil.

2.- Si bien, en la doctrina jurisprudencial vinculante fijada en el IV Pleno Casatorio Civil sobre desalojo por ocupación precario (Casación 2195-2011, Ucayali), señala: *“Se consideran como supuestos de posesión precaria a los siguientes: (...) 5.5. Cuando el demandado afirme haber realizado edificaciones o modificaciones sobre el predio materia de desalojo —sea de buena o mala fe—, no justifica que se declare la improcedencia de la demanda, bajo el sustento de que previamente deben ser discutidos dichos derechos en otro proceso. Por el contrario, lo único que debe verificarse es si el demandante tiene derecho o no a disfrutar de la posesión que invoca, dejándose a salvo el derecho del demandado a reclamar en otro proceso lo que considere pertinente”*. Al respecto, en el presente caso, no estamos ante un caso de mera alegación de la propiedad de edificaciones, sino se evidencia que tales edificaciones fueron realizadas durante la vigencia de la sociedad de gananciales del matrimonio entre los señores Hugo Alberto Escalante Romero y Erika Del Rosario Cussi Ramos, presumiendo que tales construcciones fueron efectuadas con el caudal social.

3.- Si ello es así, la edificación levantada sobre un terreno de propiedad exclusiva de uno de los cónyuges, la totalidad del bien (terreno más edificación) les pertenecerá no a los cónyuges por separado (propiedad exclusiva) ni



ambos bajo la forma de copropiedad, sino más bien a un sujeto distinto denominado “sociedad conyugal”, quien actúa representada por ambos cónyuges. Por lo que, al haberse dispuesto unilateralmente por uno de ellos; en este caso, por el litisconsorte Hugo Alberto Escalante Romero, debe evaluarse en este proceso sumarísimo la nulidad manifiesta del acto jurídico por el cual la parte demandante adquiere nuevamente la propiedad sobre el predio en litigio, teniendo en cuenta las reglas establecidas en el IX Pleno Casatorio Civil.

4.- Por las razones expuestas, la sentencia venida en grado de apelación deviene en nula, debiendo incorporarse como punto controvertido adicional si procede la nulidad manifiesta del acto jurídico contenida en la Escritura Pública de Donación N°430 de fecha catorce de diciembre del dos mil veinte ante el Notario Público de Camaná el Dr. Manuel Pantigoso Quintanilla, que fue otorgado con Hugo Alberto Escalante Romero, (hijo de la demandante y litisconsorte pasivo), a favor de la demandante doña Felicita Maximiliana Romero Villanueva; todo ello de conformidad con lo dispuesto en los artículo 50, numeral 6 y 382 del Código Procesal Civil.

Por los fundamentos expuestos: mi **VOTO** es porque se **DECLARE LA NULIDAD** de la sentencia y se emita nuevo pronunciamiento teniendo en cuenta lo expuesto en el presente voto. ***J.S. Marco Antonio Herrera Guzmán.***