



PODER JUDICIAL DEL PERÚ

Sala Civil Transitoria

Corte Superior de Justicia de Lima

Expediente N° 06009-2021-0-1801-JR-CI-19

PONENCIA DEL SEÑOR JUEZ SUPERIOR TITULAR

ROLANDO A. ACOSTA SÁNCHEZ

EXPEDIENTE N° 06009-2021-0-1801-JR-CI-19

DEMANDANTE : [REDACTED]
DEMANDADO : [REDACTED] VALLEJO [REDACTED]
MATERIA : DESALOJO DE PRECARIO
PROCEDENCIA : DÉCIMO NOVENO JUZGADO CIVIL DE LIMA

VC 01.10.2025 (23)

SENTENCIA DE VISTA

RESOLUCIÓN CINCO.

Lima, catorce de noviembre de dos mil veinticinco.

La Sala Civil Transitoria de la Corte Superior de Justicia de Lima, integrada por los señores jueces superiores titulares María Sofía Vera Lazo (presidenta), Rolando Augusto Acosta Sánchez (ponente) y Lourdes Cristina Quiroz Vigil, en el proceso seguido por [REDACTED] K [REDACTED] (el señor K [REDACTED]) contra [REDACTED] Vallejo [REDACTED] (el señor Vallejo), sobre desalojo por



ocupación precaria, celebrada la vista de la causa y votada la causa, expide la siguiente sentencia de vista.

I. ASUNTO:

Apelaciones interpuestas por el señor Vallejo contra las resoluciones dictadas por el juez Jaime Román Pérez, encargado del Décimo Noveno Juzgado Civil de Lima:

1. Siete (folio 204), el extremo que declaró *improcedente la inspección ocular*.
2. La *sentencia* contenida en la resolución diez (folio 231) que declaró *fundada la demanda de desalojo por ocupación precaria*.

II. ANTECEDENTES:

La demanda de desalojo por ocupación precaria

1. El señor K [REDACTED] en calidad de copropietario, reclamó la restitución del inmueble que se encuentra en posesión del señor Vallejo sin título alguno que lo legitime.

La contestación del señor Vallejo

2. Sostuvo que posee *ad usucapionem* el predio desde hace más de 40 años, y desde hace más de 35 años lo convirtió en la Casa Museo del Poeta y Vate Universal César Abraham Vallejo Mendoza.



3. El inmueble que ocupa cuenta con un área de 97.18 m², sin embargo, el demandante sólo ha acreditado titularidad sobre el 15.40m², y los 81.78m² se encuentran inscritos en otra partida en la que el señor K [REDACTED] no registra derecho de propiedad alguno.
4. Con el propósito de constatar la ubicación, área y distribución real del inmueble que posee *ad usucapionem* desde 1964 ofreció la inspección ocular.

La resolución siete que declaró improcedente la admisión de la inspección ocular ofrecida por el señor Vallejo

5. El juez no admitió dicha prueba porque ésta resulta innecesaria, ya que el demandado no negó estar en posesión del inmueble.

La apelación de la resolución siete

6. El señor Vallejo apeló (folio 211) el extremo que declaró improcedente la admisión de la inspección ocular. Pidió su revocatoria y sostuvo que esta prueba es necesaria para conocer la ubicación del área de 15.40m² respecto a la casa vecina.

La sentencia estimatoria

7. El juez declaró fundada la demanda al concluir que respecto al área de 81.78m², ésta figura inscrita a nombre de la sucesión de [REDACTED] y entre sus herederos se encuentra la causante del señor K [REDACTED] (M [REDACTED] a), por ende, aunque no esté inscrito, también le pertenece al demandante.



8. Por otro lado, rechazó que el señor Vallejo haya adquirido por usucapión el inmueble en litigio, porque éste sólo acreditó la posesión, pero no a título de propietario, además, ello requiere sentencia judicial. Por tanto, comprobó que el demandado carece de título que justifique su posesión.

La apelación de la sentencia y la admisión de los medios probatorios ofertados por el apelante

9. El señor Vallejo apeló (folio 425) la sentencia y pidió su revocatoria o nulidad por los siguientes agravios:

a) El juez emitió un fallo extra petita al otorgarle al señor K [REDACTED] el desalojo de la totalidad del inmueble, aún cuando en la Audiencia Única el accionante precisó que sólo está reclamando el predio de 15.40m² inscrito en la Partida N° [REDACTED] lo que vulnera el principio de congruencia.

b) [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED]
[REDACTED] y [REDACTED]
[REDACTED] (los señores [REDACTED] y [REDACTED]) le vendieron el 3% de acciones y derechos de los bienes de 15.40m² y 81.78m² inscritos en las partidas N° [REDACTED] y [REDACTED] respectivamente. Dichas áreas conforman la totalidad del área del bien inmueble en litigio.

10. Cabe mencionar que, mediante resolución cuatro, este Colegiado admitió como medios de prueba: a) el contrato de compraventa; b) la copia literal de la partida N° [REDACTED] y, c) la copia literal de la partida N° [REDACTED]



III. FUNDAMENTOS DE LA SENTENCIA DE VISTA QUE ESTA SALA

DICTA:

La impertinencia de la inspección ofrecida por el señor Vallejo

1. El artículo 190 del Código Procesal Civil autoriza declarar “(...) improcedentes los medios de prueba que tiendan a establecer: 1. Hechos no controvertidos (...)”.
2. En el presente caso, el señor Vallejo ofreció la inspección judicial de la finca con el objeto de constatar la ubicación, área y distribución real del inmueble que posee *ad usucapionem* desde 1964. Sin embargo, tal como expuso el juez de origen no existe controversia respecto a la posesión del señor Vallejo, cuyo predio sería de mayor extensión al área de 15.40m² que corresponde al señor K [REDACTED] lo que determina el rechazo de la prueba, pues no existe controversia sobre la posesión del demandado.
3. Ahora bien, en el recurso de apelación varió la finalidad probatoria de la mencionada inspección y sostuvo que ésta prueba resulta necesaria para determinar el área de propiedad del señor K [REDACTED] (15.40m²). Dicha variación no resulta procedente desde el punto de vista formal, y supone una flagrante transgresión al principio de contradicción y preclusión vinculados al derecho del debido proceso reconocido en el artículo 139 de la Constitución.
4. Así mismo, el artículo 366 del Código Procesal Civil establece que la fundamentación de la apelación se sustenta en la indicación de “el error de



hecho o de derecho incurrido en la resolución, precisando la naturaleza del agravio y sustentando su pretensión impugnatoria”.

5. Bajo estas premisas, se concluye que existen límites al derecho de impugnación, es decir, la fundamentación del recurso no faculta a las partes a corregir los errores de su defensa. De ello sigue que la finalidad probatoria del ofrecimiento inicial resultó innecesaria e inoficiosa por no guardar relación con un hecho controvertido, por tanto, se rechaza la apelación.

El título posesorio que justifica la posesión del señor Vallejo

6. Es un hecho pacífico que el señor Vallejo ocupa un inmueble cuya área total asciende a 97.18 m², sin embargo, dicha finca se encuentra inscrita en dos partidas distintas, una con el 15.40m² y la otra con el 81.78m².

7. El señor K [REDACTED] reclamó en este juicio la restitución del predio inscrito en la Partida N° [REDACTED] que consta del área menor. Pese a ello, el juez ha declarado fundado el desalojo de la totalidad del inmueble (97.18 m²) y no sólo del área de 15.40m² peticionada por el accionante. Razón por la cual, el señor Vallejo sostiene que se trata de un fallo extra petita que lesiona el principio de congruencia procesal.

8. No obstante este vicio de motivación, la nulidad de la sentencia resulta intrascendente a la consecuencia de la revocatoria, *ex* artículo 172 del Código Procesal Civil¹, pues en esta instancia se ha probado un hecho nuevo, la

¹ Artículo 172: (...) No hay nulidad si la subsanación del vicio no ha de influir en el sentido de la resolución o en las consecuencias del acto procesal.



adquisición de la copropiedad que motiva un pronunciamiento definitivo de fondo que satisface el derecho del único perjudicado con la nulidad.

9. El señor Vallejo probó ser copropietario del inmueble litigioso (15.40m²) y del área de 81.78m², conforme se desprende del contrato de compraventa de acciones y derechos por el cual adquirió el 3% que le pertenecían a los señores [REDACTED] dicho título de propiedad se encuentra inscrito en los asientos C9 y C6 de las partidas N° [REDACTED] y [REDACTED] respectivamente.

10. Al respecto, el artículo 974 del Código Civil establece que “(...) (e)l derecho de usar el bien común corresponde a cada copropietario (...)”. Sobre el particular, Arata² enseña que *“cada copropietario tiene derecho a servirse del bien común sin más limitación que respetar el destino del bien y no perjudicar el interés de los demás, lo que hace es configurar a la facultad de uso con el carácter de solidaria”*.

11. El mismo autor agrega que esta facultad de uso es de carácter no cuantificable, y por tanto *“(i) no puede ser fraccionada en función de las cuotas atribuidas a cada condómino, y; (ii) no puede circunscribirse el ejercicio de dicha facultad a una división material del bien, operada en función de la cuota, con la intención de hacer recaer sobre cada fracción de la cosa dividida su ejercicio exclusivo”*³.

² Arata Solis, M. (2020). Derecho de uso del bien común. En: M. Muro y M. Torres (Coord.), *Código Civil Comentado, Derechos Reales* (T. V). Lima: Gaceta Jurídica, p. 496.

³ Arata Solis, M. (2020). Op. cit., p. 497.



12. De ello sigue que el señor Vallejo tiene título de dominio sobre el bien materia de litis al igual que el señor K [REDACTED] y le asiste plenamente el derecho de uso y/o posesión del bien común. De dicho derecho emerge un título posesorio válido que desvirtúa su calidad de ocupante precario e impide su desalojo. Consecuentemente, este Colegiado decide revocar la sentencia y, reformándola se declara *infundada* la demanda.

La exoneración de costas y costos procesales al señor K [REDACTED]

13. El artículo 412 del Código Procesal Civil prescribe que “(l)a 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*”.

14. En el presente caso, este Colegiado advierte que existió un interés legítimo del señor K [REDACTED] para incoar la presente acción, toda vez que, al momento de la interposición de la demanda, el señor Vallejo carecía de un título posesorio.

15. En el decurso del proceso el señor Vallejo adquirió la propiedad del predio en litigio, hecho que lo legitimó a la posesión y determinó inequívocamente la desestimación de la demanda. Por tanto, al no haber existido temeridad en el accionar del demandante, resulta procedente exonerar al señor K [REDACTED] del pago de las costas y costos del proceso.

IV. DECISIÓN:



PODER JUDICIAL DEL PERÚ

Sala Civil Transitoria

Corte Superior de Justicia de Lima

Expediente N° 06009-2021-0-1801-JR-CI-19

Por las anteriores razones, impartiendo Justicia a nombre de la Nación, los jueces de la Sala Civil Transitoria de la Corte Superior de Justicia de Lima DECIDIMOS:

PRIMERO: CONFIRMAR EL AUTO contenido en la **RESOLUCIÓN SIETE** (folio 204), en el **EXTREMO** que declaró **IMPROCEDENTE LA ADMISIÓN DE LA INSPECCIÓN** ofrecida por [REDACTED] Vallejo

SEGUNDO: REVOCAR LA SENTENCIA contenida en la **RESOLUCIÓN DIEZ** (folios 231), que declaró **FUNDADA LA DEMANDA DE DESALOJO** interpuesta por [REDACTED] K [REDACTED] contra [REDACTED] VALLEJO [REDACTED] Y REFORMÁNDOLA DECLARAMOS INFUNDADA LA DEMANDA.

TERCERO: EXONERAMOS AL DEMANDANTE DE LA CONDENA EN COSTAS Y COSTOS DEL PROCESO.

NOTIFÍQUESE.

S.S.

VERA LAZO

ACOSTA SÁNCHEZ

QUIROZ VIGIL