

1° JUZGADO CIVIL DE LA MOLINA Y CIENEGUILLA

EXPEDIENTE : 00262-2012-0-3204-JM-CI-01
MATERIA : DESALOJO
JUEZ : HERENCIA ESPINOZA SILVIA JENIFER
DEMANDADO : SALARRAYAN HOLGUIN, RENATO FRANCHOIS y otros
DEMANDANTE : TARRILLO VASQUEZ VDA DE MEGO, JOVINA

SENTENCIA

Resolución Nro. Trece
La Molina, diez de octubre de dos mil catorce

I. ANTECEDENTES

1.

Mediante escrito de fecha 28 de agosto de 2012, JOVINA TARRILLO VASQUEZ VDA. DE MEGO interpuso demanda de Desalojo por Ocupación Precaria, en Vía de Proceso Sumarísimo, en contra de ALBERTO JESUS RODRIGUEZ PANDO, ROCIO ZULEMA MEGO TARRILLO y RENATO FRANCHOIS SALARRAYAN HOLGUIN a fin que se disponga la desocupación y entrega de la posesión del inmueble ubicado en Calla Río Jordán Manzana C1 Lote 5, segundo piso, Urbanización Las Praderas de la Molina – distrito de La Molina, así como el pago de costas y costos.

Fundamentan su demanda indicando que es propietaria del 100 % de acciones y derechos del inmueble materia de litis, conforme a la partida Registral N° 02034266 del Registros Públicos de Propiedad Inmueble, en razón a la cesión de acciones y derechos que hicieron en su favor sus hijas Rocío Zulema y Diana Milagros Mego Tarrillo. En atención a ese derecho de propiedad decide otorgar la ocupación temporal y gratuita a su hija Rocío Zulema Mego Tarrillo y a su conviviente Renato Franchois Salarrayan Holguín, por lo que, transcurrido un tiempo, ellos decidieron concluir la edificación de los aires del primer piso de la propiedad; sin embargo, por problemas familiares, su hija y su conviviente decidieron retirarse del inmueble y arrendar el inmueble a Alberto Jesús Rodríguez Pando, motivo por el cual, remitió una carta notarial solicitando la devolución del inmueble, motivo por el cual, interpone la presente demanda.

2. Mediante la Resolución uno se admitió a trámite la demanda de Desalojo por Ocupación Precaria, corriéndose traslado de acuerdo a ley.

3. Con fecha 19 de noviembre de 2012, la demandada Rocío Zulema Mego Tarrillo, contesta la demanda, indicando que, con respecto a la titularidad del 33% de acciones y derechos del inmueble, existe un proceso pendiente de resolver cuya materia es la

nulidad de acto jurídico por simulación absoluta, adicionalmente, sobre la edificación de un departamento en el segundo piso del inmueble, refiere que en la partida registral sólo se encuentra registrada una edificación realizada en diciembre de 1995 y que corresponde al primer piso, por el contrario, no habría, la demandante, cumplido con acreditar la propiedad de la edificación del segundo piso, el cual fue construido por ella y su conviviente, dado que ella, su madre y su hermana dividirían el inmueble de la siguiente forma: (i) el primer piso para su madre, (ii) los aires del primer piso para ella y (iii) los aires del segundo piso para su hermana, por lo que, no corresponde el amparo de la demanda.

4. Por su parte, Renato Franchois Salarrayan Holguin, contesta la demanda indicando que la demandante no ha acreditado ser la propietaria del inmueble, toda vez que no existe inscripción del segundo piso, además que la demandante sólo es propietaria del 66% de derechos y acciones del inmueble; sin embargo, por un acto simulado se le transfiere el 33% restante, desconociendo la codemandada Rocío Zulema Mego Tarrillo, la inscripción en los Registros Públicos. Refiere, además que, el inmueble fue repartido entre la demandante y sus hijas, motivo por el cual, se contrato al maestro de obras para la construcción del primer piso , segundo piso y construcción parcial del tercer piso, esta edificación constituye mejoras que dan lugar a un derecho de retención, además, señala que el inmueble fue arrendado por la codemandada en atención a su derecho de propiedad, aclarando que no acreditan ni exhiben derecho de propiedad inscrito a nivel registral; sin embargo, tendrían motivos justificados para poseer el inmueble.

5. Mediante escrito de fecha 21 de noviembre de 2012, el demandado Alberto Jesús Rodríguez Pando, manifiesta que si bien, él se encuentra en posesión del inmueble, fue su señora madre quien suscribió el contrato de arrendamiento, motivo por el cual, mediante resolución seis se incorpora al proceso a Liliana de Jesús Pando Casas en calidad de litisconsorte necesario pasivo, quien por escrito de fecha 17 de enero de 2014, manifiesta que la demandante tenía conocimiento del contrato de arrendamiento suscrito entre ella y la codemandada Rocío Zulema Mego Tarrillo.

6. Mediante resolución número nueve se resolvió citar a las partes a audiencia única, la misma que se llevo a cabo conforme se aprecia en el Acta obrante en autos, por lo que, es el estado el de emitir sentencia.

II. CONSIDERANDOS

PRIMERO.- Conforme al artículo primero del Título Preliminar del Código Procesal Civil “Toda persona tiene derecho a la tutela jurisdiccional efectiva para el ejercicio o defensa de sus derechos o intereses, con sujeción a un debido proceso”; y en ejercicio de ello la recurrente interpone demanda de desalojo por ocupación precaria a fin de que se le restituya la posesión del inmueble que actualmente ocupan de manera precaria, inmueble del cual el recurrente refiere ser propietario.

SEGUNDO.- El artículo 826° del Código Civil señala que la posesión es el ejercicio de hecho de uno o mas poderes inherentes a la propiedad, poderes que se hallan enumerados en el artículo 923° del mismo cuerpo normativo, el mismo que dispone que la propiedad es el poder jurídico que permite usar, disfrutar, disponer y reivindicar un bien, debe ejercerse en armonía con el interés social y dentro de los límites de la Ley.

TERCERO.- Del mismo modo el artículo 911° del Código Civil establece que la posesión precaria es la que se ejerce sin título alguno o cuando el que se tenía ha fenecido.

CUARTO.- En virtud de las normas citadas en los considerandos precedentes, debe señalarse que en los procesos de desalojo por ocupante precario, jurisprudencialmente, se ha determinado que el demandado debe justificar su permanencia y ocupación en un título que lo justifique, en virtud a que la precariedad sólo se da cuando existe ausencia absoluta de cualquier circunstancia que justifique el uso y disfrute del bien, es decir, cuando no se acredita con título alguno la posesión de un inmueble[1].

QUINTO.- Mediante sentencia emitida en la Casación N° 2195-2011-Ucayali, la cual constituye precedente de observancia obligatoria, conforme lo dispone el artículo 400° del Código Procesal Civil, se establecieron los supuestos de posesión precaria, entre el que se encuentra, el supuesto en el cual el demandado afirma haber realizado edificaciones o modificaciones sobre el predio materia de desalojo – sea de buena o mala fe-, precisando que en estos casos, no se justifica la declaración de improcedencia de la demanda, bajo el sustento de que previamente deben ser discutidos dichos derechos en otro procesos en otro proceso; siendo que, por el contrario, lo único que debe verificarse es, si el demandante tiene derecho o no a disfrutar de la posesión que invoca.

SEXTO.- En ese sentido, resulta pertinente señalar que el desalojo es la acción personal cuyo objeto es lograr la restitución de la tenencia de un inmueble de quien la detenta y tiene la obligación exigible de restituirla o entregarla, en ese sentido, el doctor Aníbal Torres señala que “la finalidad del proceso de desalojo es obtener la restitución de un predio” es decir la devolución del predio a quien le corresponde[2].

SÉPTIMO.- Dicha afirmación se corrobora con lo dispuesto a nivel legal, dado que el artículo 585 del Código Procesal Civil expresamente establece que “la tramitación del predio se tramita con arreglo a lo dispuesto para el proceso sumarísimo.

OCTAVO.- De lo expuesto precedentemente, se puede colegir que la finalidad del proceso es obtener la restitución del predio, restitución que significa la devolución a quien antes lo poseía.

NOVENO.- En ese sentido, conforme al asiento 00003 de la Partida P020034266 la demandante, Jovina Tarrillo Vásquez viuda de Mego, resulta ser la propietaria del

inmueble inscrito en dicha partida, al haber adquirido el porcentaje de acciones y derechos que les correspondían a las copropietarias.

DÉCIMO.- Adicionalmente a ello, conforme al asiento N° 00002 de la partida registral N° P020034266 en el inmueble inscrito se ha levantado una edificación de 64.80m² en el primer piso; no haciéndose mención alguna a la construcción existente en el segundo piso y que constituye el inmueble materia de litis.

UNDÉCIMO.- Respecto de ello, cabe señalar que si bien los demandados refieren que el acto jurídico de compraventa sería nulo por la causal de simulación; no es menos cierto que no se ha acreditado dicha circunstancia, más aun cuando, conforme a lo previsto por el artículo 2013° del Código Civil y Numeral VII del Título Preliminar del Reglamento General de los Registros Públicos, normas que consagran el principio de legitimación, principio por el cual, los asientos registrales se presumen exactos y válidos, producen todos sus efectos y legitiman el titular registral para actuar conforme a ellos, mientras no se rectifiquen en los términos establecidos en el Reglamento referido o se declare judicialmente su invalidez, por lo que, queda claro que la titular registral del inmueble inscrito es la demandante.

DUODÉCIMO.- Ahora, tal como lo señala la actora en el escrito de demanda “su hija y su conviviente decidieron concluir la edificación de los aires del primer piso de su propiedad”, asimismo, en la carta notarial de fecha 06 de febrero de 2012, la actora manifiesta “del mismo modo conozco perfectamente que usted a invertido en la edificación, dinero que estoy dispuesta a devolver (sic)”, hecho que también ha sido expuesto por los demandados, coligiéndose que en el segundo piso del inmueble existe una edificación construida por los demandados, hecho que ha sido reconocido por ambas partes, siendo éste el predio objeto de la presente litis.

DECIMOCUARTO.- En ese sentido, resulta pertinente señalar que en autos obra el informe de tasación comercial del inmueble de la Calle Rio Jordán C' Lote N° 05, Urbanización Las Praderas de La Molina, distrito de La Molina, en el cual, se establece que el inmueble, objeto de tasación es un inmueble bi familiar, independizado en 2 U.I, destinado a casa habitación, con el ingreso principal al segundo piso y azotea por medio de una escalera exterior de comunicación; car-por, sala-comedor, pasadizo, cocina, 3 dormitorios, 2 baños y el segundo piso se distribuye de la siguiente manera: ingreso principal e ingreso de servicio, sala- comedor, cocina, lavandería, pasadizo, baño de visita, 3 dormitorios, el principal con baño incorporado; unidades inmobiliarias que se han construido sobre el predio matriz, el cual se encuentra inscrito a nombre de la actora y no de los demandados.

DECIMOQUINTO.- Adicionalmente a ello, debe señalarse que los documentos que adjuntan los demandados, tales como los recibos de pago de servicios, declaración jurada emitida por el constructor del inmueble y el contrato de arrendamiento no constituyen documentos que justifiquen la posesión del inmueble, más aún cuando los recibos que adjuntan registran como titular de los servicios a la actora.

DECIMOSEXTO.- Por otro lado, respecto de la posesión que ostenta Alberto Jesús Rodríguez Pando y Liliana de Jesús Pando Casas, debe indicarse que si bien la posesión que refieren se sustenta en el contrato de arrendamiento suscrito con Rocío Zulema Mego, esta posesión no constituye una posesión inmediata, dado que quien le cedió la posesión no lo realiza en virtud de un título y de buena fe, motivo por el cual, respecto de la propietaria del inmueble, tiene la calidad de precario.

DECIMONOVENO.- Siendo esto así y al cumplirse los presupuestos establecidos para el amparo de la demanda de desalojo por ocupación precaria, en virtud a lo establecido en el 911º del Código Civil, correspondería el amparo de la demanda.

VIGÉSIMO.- No obstante ello, debe indicarse que dado que ambas partes han reconocido que las construcciones realizadas en el inmueble han sido efectuadas por los codemandados Rocío Zulema Mego Tarrillo y Renato Franchois Salarrayan Holguín, déjese expedito su derecho para que lo haga valer, en la instancia correspondiente.

Por estas consideraciones, en uso de las facultades conferidas por la Constitución y la Ley, administrando Justicia a Nombre de la Nación, la señora jueza del Primer Juzgado Civil de La Molina y Cieneguilla, resuelve:

FALLO

Declarando FUNDADA LA DEMANDA interpuesta por JOVINA TARRILLO VASQUEZ VDA. DE MEGO contra ALBERTO JESUS RODRIGUEZ PANDO, ROCIO ZULEMA MEGO TARRILLO y RENATO FRANCHOIS SALARRAYAN HOLGUIN consecuentemente, se ordena que los demandados desalojen y restituyan a la demandante la posesión del predio que vienen ocupando del inmueble ubicado en Calle Río Jordán Manzana C1 Lote 5, segundo piso, Urbanización Las Praderas de la Molina – distrito de La Molina, dentro del plazo de seis días, bajo apercibimiento de lanzamiento: Archívese; con costas y costos del proceso.-

[1] Resolución Casación 2422-02- Lima. Centro de investigaciones judiciales del Poder Judicial. Jurisprudencia Civil comentada y sumillada

[2] TORRES VASQUEZ, Aníbal. Posesión Precaria, En: www.ettorresvasquez.com.pe/posesion_precaria.html