

CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE LIMA ESTE
TERCER JUZGADO CIVIL DE SAN JUAN DE LURIGANCHO

EXPEDIENTE : 05845-2018-0-3207-JR-CI-03
MATERIA : DESALOJO
JUEZ : JAVIER JIMENEZ VIVAS
ESPECIALISTA : LUIS PARI CAHUANA
DEMANDANTE : VIKY CARDENAS VEGA
DEMANDADO : CANTO GRANDE S.A.C.
LITIS CONSORTE : CARMEN ROSA ARANA RICARDI

Se declara **FUNDADA** demanda de desalojo sustentada en la causal de ocupante precario.

SENTENCIA

Resolución Número Quince.

San Juan de Lurigancho, 27 de octubre del año 2021.

Corresponde emitir sentencia en el proceso seguido por Viki Cárdenas Vega contra Canto Grande S.A.C. y Litis consorte necesario pasivo Carmen Rosa Arana Ricaldi sobre desalojo por ocupante precario.

TRÁMITE DEL PROCESO:

1. **DEMANDA** (21 de diciembre del 2018, páginas 16/18)

PETITORIO:

La parte demandante solicita que se ordene a la parte demandada que desocupe y le restituya el inmueble de exclusiva propiedad situado en el Lote 5 Manzana N de la Urbanización Canto Grande (hoy Jirón Las Madreselvas N°276) Unidad 06 del distrito de San Juan de Lurigancho inscrito en el asiento C00003 de la Partida Electrónica N°13990140 del Registro de Propiedad Inmueble de Lima y Callao.

FUNDAMENTOS:

- A. Señala la parte demandante que, adquirió la propiedad del inmueble ubicado en el Lote 05 de la Manzana N de la urbanización Canto Grande (Hoy Jirón Las Madreselvas) Unidad 06 del distrito de San Juan de Lurigancho mediante Escritura Pública de fecha 22 de mayo del 2018, celebrado ante la Notaría Manuel Román Olivas con su anterior propietaria Canto Grande S.A.C.
- B. Afirma la parte demandante, en la cláusula quinta se pactó el plazo de entrega de la posesión del inmueble adquirido en propiedad, quedando establecido que se efectuaría a los 7 días naturales después de la firma de la escritura pública, pacto que no fue cumplida por la demandada.
- C. Indica la demandante, vencido el plazo acordado en la escritura pública, la demandada no cumplió con la desocupación, por lo que procedió a invitar a conciliar conforme al acta de conciliación N°192-2018 de fecha 26 de noviembre del 2018, celebrada ante el centro de

conciliación Perea & Pasquel no habiendo asistido a la conciliación ordenada la parte demandada

Por Resolución Número uno de fecha 18 de enero de 2019 (página 19), se admitió la demanda por desalojo en la vía procedimental sumarísima.

2. CONTESTACIÓN DE LA DEMANDA.

Por resolución número 03 de fecha 20 de septiembre del 2019 (página 220) se admitió la incorporación al proceso como litis consorte necesario pasivo a Carmen Rosa Arana Ricaldi,

Por resolución número 07 de fecha 04 de febrero de 2021, (página 252) se declaró rebelde a la demandada Canto Grande S.A.C. y litisconsorte necesario pasivo Carmen Rosa Arana Ricaldi luego de no contestar la demanda, pese a estar bien notificados; interpuesta apelación se concedió sin efecto suspensivo y con la calidad de diferida por resolución número 08 de fecha 26 de abril del 2021 páginas 294/295.

3. AUDIENCIA ÚNICA VIRTUAL (lunes 24 de septiembre de 2021, registrada en video y audio notificado a las partes y en constancia resumen de páginas 332/333).

3.1 Se fijaron como puntos controvertidos: **1.** Determinar si la parte demandante tiene o no derecho a la restitución del inmueble ubicado en el Lote 05 de la Manzana N de la urbanización Canto Grande (hoy Madreselvas N°276) Unidad 06 de la Urbanización Canto Grande del distrito de San Juan de Lurigancho; predio que corre inscrito en la Partida N°13990140 del Registro de Propiedad Inmueble de la SUNARP; y **2.** Determinar si la parte demandada o la litis consorte necesario pasivo ostenta o no título alguno que justifique su posesión sobre el inmueble antes referido y que éste no carezca de nulidad manifiesta.

3.2 Por Resolución N° doce se calificaron los medios ofrecidos, admitiéndose. Respecto a los de tipo documental, se dispuso tenerlos presente al momento de resolver.

3.3. Informó el abogado de la parte demandante por encontrarse presente en la audiencia virtual.

Siendo ese su estado, se procede a ello.

FUNDAMENTOS DE LA DECISIÓN:

PROBLEMÁTICA CENTRAL DEL CASO

1. Determinar si la parte demandante tiene o no derecho a la restitución del inmueble ubicado en el Lote 05 Manzana N de la Urbanización Canto Grande (hoy Jr. Las Madreselvas N°276) unidad 06 de la urbanización Canto Grande del distrito de San Juan de Lurigancho; inmueble inscrito en la Partida N°13990140 del Registro de Propiedad Inmueble de la SUNARP. De manera complementaria, se debe determinar si la parte demandada o el Litis consorte necesario pasivo tiene o no algún título que justifique su posesión sobre el inmueble antes referido (que le permita conservar dicha posesión) y que éste no carezca de nulidad manifiesta.

MARCO NORMATIVO Y JURISPRUDENCIAL

2. El Código Civil, señala en su artículo 923 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.” Es decir, entre las facultades que tiene el propietario de un bien, figura la de poseer el mismo, pues las cuatro facultades que menciona la norma citada comprometen el derecho de posesión. Esto es importante, pues dicho derecho es materia de debate en un proceso de desalojo.

3. El Código Civil, regulando las clases de posesión y sus efectos, establece en su artículo 905 que: “Es poseedor inmediato, el poseedor temporal en virtud de un título. Corresponde la posesión mediata a quien confirió el título.” Más adelante, el artículo 911 del mismo Código indica que: “La posesión precaria es la que se ejerce sin título alguno o cuando el que se tenía ha fenecido.”

4. La posesión precaria, entonces, es aquella que prescinde de una relación con el poseedor mediato; aquella posesión ejercida sin título vigente que la respalde, sea porque nunca se tuvo uno, porque ha sido declarado nulo, porque han cesado los efectos del título que se tenía, o porque tales efectos han sido superados por la calidad de cosa juzgada de algún puntal pronunciamiento judicial.

5. Sobre el tema, conforme al artículo 400° del Código Procesal Civil, la Corte Suprema de Justicia de la República celebró el Cuarto Pleno Casatorio Civil, 1 en el cual, interpretando el citado artículo 911 del Código Civil, establece en su fundamento N°56 lo siguiente:

“En efecto, la no existencia de un título o el fenecimiento del que se tenía –con el cual justificaba su posesión el demandado- se puede establecer como consecuencia de la valoración de las pruebas presentadas, de dicha valoración es que surge en el juez la convicción de la no existencia del título o que el acto jurídico que lo originó contiene algún vicio que lo invalida, como es una nulidad manifiesta prevista por alguna de las causales del artículo 219° del Código Civil, o en todo caso, cuando siendo válido el negocio jurídico, éste ha dejado de surtir efectos por alguna causal de resolución o rescisión, pero sin que el Juez del desalojo se encuentre autorizado para declarar la invalidez, nulidad, ineficacia, etc., de dicho acto jurídico, (...).”

6. Además de ello, conforme al numeral 1 del literal b del acápite VII del citado Pleno Casatorio Civil: “Una persona tendrá la condición de precaria cuando ocupe un inmueble ajeno, sin pago de renta y sin título para ello, o cuando dicho título no genere ningún efecto de protección para quien lo ostente, frente al reclamante, por haberse extinguido el mismo”.

7. Considerando ello, la actividad probatoria de la parte demandante debe dirigirse a acreditar que tiene derecho a poseer un bien y que la demandada se encuentra en la condición de poseedora precaria de éste. Frente a ello, la actividad probatoria de la parte demandada debe apuntar a negar dicha condición, a partir de algún título que le otorgue derecho a poseer.

8. Los conceptos y los criterios probatorios antes mencionados son los que corresponden al proceso de desalojo y a su tramitación en la vía procedimental sumarísima. Debe entenderse que, cuando el legislador calificó al proceso de desalojo entre aquellos sujetos al trámite sumarísimo, lo hizo debido a que el grado de cognición necesario no se alejaba de los criterios recién citados, y porque existía en dicha pretensión una intrínseca urgencia de tutela judicial que justificaba un procedimiento breve. Cualquier otra consideración nos colocaría ante otra pretensión y, de ser el caso, frente a otra vía procedimental.

9. En ese sentido, respecto de la pretensión de prescripción adquisitiva, cabe recordar que el Código Civil regula la adquisición de la propiedad en varios numerales. En su artículo 950 señala que: “La propiedad inmueble se adquiere por prescripción mediante la posesión continua, pacífica y pública como propietario durante diez años. Se adquiere a los cinco años cuando median justo título y buena fe.”

10. El dispositivo citado, presenta los elementos iniciales que deben considerarse en la definición, en la comprensión y en la práctica de la pretensión de prescripción adquisitiva; por ende, también en la actividad probatoria comprometida y en el grado de cognición necesario para resolver tal pretensión. Como se puede apreciar, todos esos elementos son distintos de aquellos vinculados a la pretensión de desalojo, antes comentados.

11. Sin perjuicio de las normas y criterios jurisprudenciales citados, el Juez deberá resolver la controversia llegando a una certeza a partir de la valoración razonada y conjunta de los medios probatorios incorporados al proceso (artículos 188 y 197 del Código Procesal Civil), medios probatorios que hayan sido ofrecidos por las partes oportunamente en sus actos postulatorios de demanda y contestación (artículo 189 del mismo cuerpo legal), en cumplimiento de la carga probatoria asignada a las partes (artículo 196 del mismo Código), debiendo el juez ser cuidadoso en no reemplazar a las partes en dicha carga (artículo 194 del Código Procesal en mención)¹. Si el demandante no acredita su pretensión dentro de lo previsto en los dispositivos antes referidos, su demanda será declarada infundada (artículo 200 del mismo cuerpo legal). Todo lo anterior, dentro de los límites del principio de congruencia procesal.

HECHOS PRESENTADOS EN EL PROCESO

12. La parte demandante, se presenta en calidad de propietaria del predio ubicado en el Lote 05 de la Manzana N de la urbanización Canto Grande (hoy jirón Madreselvas N°276) Unidad 6 de la Urbanización Canto Grande del distrito de San Juan de Lurigancho inscrito en la Partida Electrónica N°13990140 del Registro de Propiedad Inmueble de Lima y Callao. Afirma que adquirió la propiedad mediante escritura pública de compra-venta de fecha 22 de mayo del año 2018 ante el notario Manuel Román Olivas, por el precio de quince mil dólares americanos, inscrito registralmente con fecha 12 de junio del año 2018.

13. Frente a ello, la litis consorte necesario pasivo a pesar de estar rebelde, afirma no tener la condición de ocupante precario, pues ostenta la posesión del predio desde el año 1996 y que ha interpuesto ante este mismo Juzgado una demanda de Prescripción Adquisitiva de dominio bajo el número 04129-2019 siendo demandada Viki Cárdenas Vega, quien es demandante en el presente proceso, encontrándose dicho proceso en trámite.

VALORACIÓN DEL JUZGADO.

14. La demandante indica tener derecho a poseer la bien inmueble materia del proceso en calidad de propietaria. Señala acreditar tal situación con la copia literal de dominio de la Partida Electrónica 13990140 del registro de propiedad inmueble de Lima y Callao donde en el rubro títulos de dominio C00003 se encuentra la inscripción de la compra-venta a favor de la demandante Viky Cárdenas Vega quien ha adquirido el dominio del inmueble en mérito a la

¹ Sentido de la norma resultante de la modificación introducida por el artículo 2 de la Ley N° 30293, publicada el 28 diciembre de 2014, que entró en vigencia a los treinta días hábiles de su publicación.

compra-venta celebrada con Canto Grande S.A.C. por el precio de quince mil dólares americanos (página 6).

15. También presenta la copia certificada notarial de la Escritura Pública sobre Contrato de Compra Venta de inmueble otorgada a su favor por Canto Grande S.A.C del inmueble constituido por el Lote 05 de la Manzana N de la urbanización Canto Grande, Unidad 6 del distrito de San Juan de Lurigancho (página 9-10).

16. Frente a ello, el litisconsorte necesario pasivo Carmen Rosa Arana Ricaldi señala tener derecho a poseer dicho bien inmueble. Indica probar tal situación con la copia simple de un proceso que se tramita ante este mismo Juzgado sobre Prescripción Adquisitiva de dominio con el número de expediente N°04121-2019-0-3207-JR-CI-03 el mismo que se encuentra en trámite.

17. Como se puede apreciar, la parte demandante de manera expresa y a través de los distintos medios probatorios que han ofrecido, ha afirmado su respectiva calidad de propietaria del bien materia del proceso, derecho a partir del cual refiere tener también el derecho a poseer el mismo. Ello conforme a lo corroborado con la inscripción registral de la escritura pública de compra-venta de fecha 22 de mayo de 2018, con inscripción registral de fecha 12 de junio de 2018, la misma que no ha sido materia de tacha o nulidad o falsedad, consecuentemente surte todos sus efectos legales mientras judicialmente no sea declarada su invalidez.

18. Por otra parte, el litisconsorte necesario pasivo señala tener derecho a poseer el bien materia del proceso por el mérito del expediente N° 04121-2019-0-3207-JR-CI-03 que se tramita ante este juzgado sobre prescripción adquisitiva de dominio sobre el mismo inmueble. Sin embargo, como se ha señalado, las pretensiones en ambos procesos son distintas. Así, mientras en este proceso de desalojo se discute acerca de la posesión de un bien, en el proceso de prescripción se debate sobre la declaración de un nuevo derecho de propiedad. Tenemos también que en un desalojo, la probanza se centra en el derecho a poseer el bien, mientras que en el de prescripción adquisitiva la actividad probatoria alcanza a varios y diferentes conceptos.

19. Sin perjuicio de lo anterior y dese una estricta óptica procesal, vemos que el presente proceso de desalojo está en etapa de sentencia (la que precisamente se cumple mediante esta resolución), mientras el citado proceso de prescripción adquisitiva se encuentra aún en trámite. Son estas más razones que suman a la clara diferenciación existente entre ambos procesos judiciales.

CONSIDERACIONES FINALES

20. Siguiendo los fundamentos anteriores y emitiendo expreso pronunciamiento sobre los puntos controvertidos fijados, tenemos que: **1.** Se determina que la parte demandante tiene derecho a la restitución del inmueble constituido por el Lote N°05 de la Manzana N Urbanización Canto Grande (hoy jirón Las Madreselvas) Unidad 6 del distrito de San Juan de Lurigancho; predio que corre inscrito en la Partida N°13990140 del Registro de Propiedad Inmueble de la SUNARP; y **2.** Se determina que la parte demandada y litisconsorte necesario pasivo Carmen Rosa Arana Ricaldi no tiene título que justifique su posesión sobre el inmueble antes referido, dentro de lo sustentado por las partes y de los fundamentos expuestos en esta sentencia.

21. En cuanto al pago de las costas y costos, según el artículo 412 del Código Procesal Civil, corresponde a la parte vencida, en este caso la parte demandada.

PARTE RESOLUTIVA:

Por tales razones, dentro del marco de las normas sustanciales y procesales invocadas, y no enervando las conclusiones los demás medios probatorios actuados y no citados expresamente, conforme al artículo 197 del Código Procesal Civil, el Señor Juez del Tercer Juzgado Civil de San Juan de Lurigancho, **RESUELVE**: Declarar **FUNDADA** la demanda de fecha 21 de diciembre del 2018, páginas 16/18, interpuesta por Viky Cárdenas Vega contra Canto Grande S.A.C y litisconsorte necesario pasiva Carmen Rosa Arana Ricaldi sobre desalojo por ocupante precario. En consecuencia:

1. Se dispone que el demandado y litisconsorte necesario pasivo Carmen Rosa Arana Ricaldi desocupen y restituyan a la demandante el inmueble constituido por el Lote N°05 de la Manzana N de la urbanización Canto Grande (hoy Jirón Las Madreselvas N°276) unidad 06, distrito de San Juan de Lurigancho.
2. Se declara concluido el proceso con pronunciamiento sobre el fondo.
3. Con costos y costas.
4. Procédase a notificar esta sentencia.