

UNIVERSIDAD PERUANA DE LAS AMERICAS

FACULTAD DE DERECHO

ESCUELA PROFESIONAL DE DERECHO



TRABAJO DE SUFICIENCIA PROFESIONAL

EXPEDIENTE CIVIL N° 651-2014

DESALOJO POR OCUPANTE PRECARIO

PARA OPTAR EL TITULO DE ABOGADO

INTEGRANTE: GILMAR RAÚL ROMERO CARHUANCHO

ASESOR: DRA. VERÓNICA ROCÍO CHÁVEZ DE LA PEÑA

LINEA DE INVESTIGACION DERECHO CIVIL

LIMA – PERU

FEBRERO - 2020

DEDICATORIA

A todos los seres que confían en mí, a quienes mis experiencias humanas y culturales les servirán de ejemplo y superación continua.

AGRADECIMIENTO

Tributo mi agradecimiento muy efusivo y especial a mi maestra Dra. Verónica Rocío CHAVEZ DE LA PEÑA por los aportes concedidos para la concreción de este expediente civil, asimismo a los docentes de la Universidad Peruana Las Américas.

RESUMEN

El trabajo que presento a continuación, busca realizar un resumen del expediente civil N° 651-2014, sobre Desalojo por ocupante precario, interpuesto por Renán Eliseo Cabrejos Ramos contra Telmo José Vilchez Solano, quien exigía recuperar la posesión del inmueble, sito en Calle Chiclayo 520, Edificio “A”, Departamento N° 205, Provincia y Departamento de Ica.

En este expediente el demandante es el propietario del bien en virtud a un contrato de promesa de compra venta en el cual los adjudicatarios del inmueble por un sorteo efectuado por FOVIPOL – PNP, se comprometen a vendérselo si cumple con las siguientes prestaciones: el pago de la cuota inicial ascendente a US\$.3,500.00 (TRES MIL QUINIENTOS CON 00/100 DÓLARES AMERICANOS) y el pago de las cuotas mensuales ascendentes a US\$ 122.00 (CIENTO VEINTIDÓS CON 00/100 DÓLARES AMERICANOS) durante veinte años.

Aunque no se desprende del propio contrato, el demandante y su cónyuge toman posesión del bien desde el momento de la suscripción del contrato de promesa de compra venta y es por ello, que suscribe el contrato de arrendamiento con el demandado por el plazo de un año, en el cual consignan como propietarios a Daniel Humberto Zamora Quijano y su cónyuge y el demandante actúa como su representante.

Este error al redactar el contrato de arrendamiento es lo que posteriormente sirve de argumento al demandado para negarse a pagar la merced conductiva a partir del sexto mes y posteriormente para negarse a entregar el inmueble alegando que el demandante al no ser propietario del inmueble no tenía legitimidad para firmar el contrato, menos aún para pedir su restitución.

En este resumen podremos apreciar que los magistrados en las dos instancias, así como en la Sala Suprema, han hecho una aplicación debida de la norma sustantiva y procesal resolviendo a favor del demandante pues la Jueza del Tercer Juzgado Civil falló a favor de Renán Eliseo Cabrejos Ramos, amparando su demanda y ordenando el desalojo en el lapso de seis días, y también el pago de costos y costas del proceso y la Sala Superior confirmó dicho fallo.

De esta manera se han reconocido y preservado los derechos de posesión del demandante sobre el bien descrito anteriormente, el cual le era inherente a mérito de su condición de propietario del mismo.

Por su parte la Sala Transitoria de la Corte Suprema al recibir el recurso extraordinario de casación hizo una calificación muy precisa al señalar que si bien había cumplido los requisitos de admisibilidad no había cumplido los requisitos de procedencia en tanto no había podido sustentar la infracción incurrida en la Sentencia de Vista por una supuesta falta de motivación, que en verdad no existió, pues como se advierte del contenido de dicha resolución ha plasmado de manera concreta las razones por las cuales correspondía confirmar la sentencia de primera instancia, esto es, por haberse acreditado el derecho del accionante para pedir la restitución del bien y haberse comprobado la precariedad del emplazado.

PALABRAS CLAVES: Desalojo por ocupante precario, Sala Civil Superior, Proceso Civil, Sentencias.

ABSTRACT

The work presented below seeks to summarize the civil file No. 651-2014, on Eviction by a precarious occupant, filed by Renán Eliseo Cabrejos Ramos against Telmo José Vilchez Solano, who demanded to regain possession of the property, located at Calle Chiclayo 520, Building "A", Department No. 205, Province and Department of Ica.

In this file the plaintiff is the owner of the property under a contract of promise of purchase sale in which the winners of the property by a lottery made by FOVIPOL - PNP, undertake to sell it if it complies with the following benefits: the payment of the initial fee amounting to US \$.3,500.00 (THREE THOUSAND FIVE HUNDRED WITH 00/100 AMERICAN DOLLARS) and the payment of monthly installments amounting to US \$ 122.00 (ONE HUNDRED TWENTY-TWO WITH 00/100 AMERICAN DOLLARS) for twenty years.

Although it does not follow from the contract itself, the plaintiff and his spouse take possession of the property from the moment of the signing of the contract of purchase and sale promise and that is why he signs the lease agreement with the defendant for a period of one year. , in which Daniel Humberto Zamora Quijano and his spouse are listed as owners and the plaintiff acts as their representative.

This error in drafting the lease is what subsequently serves as an argument to the defendant to refuse to pay the conductive grant from the sixth month and subsequently to refuse to deliver the property on the grounds that the plaintiff did not have ownership of the property had no legitimacy to sign the contract, much less to ask for its restitution.

In this summary we will be able to appreciate that the magistrates in both instances, as well as in the Supreme Chamber, have made a due application of the substantive and procedural norm resolving in favor of the plaintiff since the Judge of the

Third Civil Court ruled in favor of Renán Eliseo Cabrejos Ramos, protecting his demand and ordering the eviction within six days, and also the payment of costs and costs of the process and the Superior Chamber confirmed said ruling.

In this way, the rights of possession of the plaintiff on the property described above have been recognized and preserved, which was inherent to him as a merit of his condition as owner of the same.

For its part, the Transitory Chamber of the Supreme Court, upon receiving the extraordinary appeal, made a very precise qualification by noting that although it had met the admissibility requirements it had not met the requirements of provenance while it had not been able to support the infringement incurred in the Sentence of Vista for a supposed lack of motivation, which in truth did not exist, because as it is warned of the content of said resolution it has concretely reflected the reasons for which it was necessary to confirm the sentence of first instance, that is, for having accredited the right of the shareholder to request the restitution of the property and to have verified the precariousness of the site.

KEY WORDS: Eviction by precarious occupant, Superior Civil Chamber, Civil Procedure, Judgments

TABLA DE CONTENIDOS

Página

CARATULA	
DEDICATORIA	ii
AGRADECIMIENTO	iii
RESUMEN	iv
ABSTRACT	vi
TABLA DE CONTENIDOS	vii
INTRODUCCIÓN	ix
SÍNTESIS DE LA DEMANDA.....	11
SÍNTESIS DE LA CONTESTACIÓN DE LA DEMANDA.....	14
FOTOCOPIAS DE LOS PRINCIPALES MEDIOS PROBATORIOS	16
SÍNTESIS DE LA AUDIENCIA ÚNICA	41
FOTOCOPIA DE LA SENTENCIA EMITIDA POR EL TERCER JUZGADO CIVIL DE ICA	42
FOTOCOPIA DE LA SENTENCIA DE VISTA DE SEGUNDA SALA CIVIL DE ICA.....	47
FOTOCOPIA DEL FALLO DE LA CORTE SUPREMA	53
JURISPRUDENCIA DE LOS ÚLTIMOS DIEZ AÑOS	57
DOCTRINA SOBRE LA MATERIA CONTROVERTIDA	60
SINTESIS ANALÍTICA DEL TRÁMITE PROCESAL	62
OPINIÓN ANALÍTICA DEL TRATAMIENTO DEL ASUNTO SUBMATERIA	65
CONCLUSIONES	66
RECOMENDACIONES	67
REFERENCIAS	68

INTRODUCCIÓN

El trabajo que presento a continuación, busca realizar un resumen del expediente civil N° 651-2014, sobre Desalojo por ocupante precario, interpuesto por Renán Eliseo Cabrejos Ramos contra Telmo José Vilchez Solano, quien exigía recuperar la posesión del inmueble, sito en Calle Chiclayo 520, Edificio “A”, Departamento N° 205, Provincia y Departamento de Ica.

En este expediente el demandante es el propietario del bien en virtud a un contrato de promesa de compra venta en el cual los adjudicatarios del inmueble por un sorteo efectuado por FOVIPOL – PNP, se comprometen a vendérselo si cumple con las siguientes prestaciones: el pago de la cuota inicial ascendente a US\$.3,500.00 (TRES MIL QUINIENTOS CON 00/100 DÓLARES AMERICANOS) y el pago de las cuotas mensuales ascendentes a US\$ 122.00 (CIENTO VEINTIDÓS CON 00/100 DÓLARES AMERICANOS) durante veinte años.

Aunque no se desprende del propio contrato, el demandante y su cónyuge toman posesión del bien desde el momento de la suscripción del contrato de promesa de compra venta y es por ello, que suscribe el contrato de arrendamiento con el demandado por el plazo de un año, en el cual consignan como propietarios a Daniel Humberto Zamora Quijano y su cónyuge y el demandante actúa como su representante.

Este error al redactar el contrato de arrendamiento es lo que posteriormente sirve de argumento al demandado para negarse a pagar la merced conductiva a partir del sexto mes y posteriormente para negarse a entregar el inmueble alegando que el demandante al no ser propietario del inmueble no tenía legitimidad para firmar el contrato, menos aún para pedir su restitución.

En este resumen podremos apreciar que los magistrados en las dos instancias, así como en la Sala Suprema, han hecho una aplicación debida de la norma sustantiva y procesal

resolviendo a favor del demandante pues la Jueza del Tercer Juzgado Civil falló a favor de Renán Eliseo Cabrejos Ramos, amparando su demanda y ordenando el desalojo en el lapso de seis días, y también el pago de costos y costas del proceso y la Sala Superior confirmó dicho fallo.

De esta manera se han reconocido y preservado los derechos de posesión del demandante sobre el bien descrito anteriormente, el cual le era inherente a mérito de su condición de propietario del mismo.

Por su parte la Sala Transitoria de la Corte Suprema al recibir el recurso extraordinario de casación hizo una calificación muy precisa al señalar que si bien había cumplido los requisitos de admisibilidad no había cumplido los requisitos de procedencia en tanto no había podido sustentar la infracción incurrida en la Sentencia de Vista por una supuesta falta de motivación, que en verdad no existió, pues como se advierte del contenido de dicha resolución ha plasmado de manera concreta las razones por las cuales correspondía confirmar la sentencia de primera instancia, esto es, por haberse acreditado el derecho del accionante para pedir la restitución del bien y haberse comprobado la precariedad del emplazado.

1. SÍNTESIS DE LA DEMANDA

PETITORIO

Don Renán Eliseo Cabrejos Ramos planteó demanda de desalojo por ocupante precario contra Telmo José Vilchez Solano, pidiendo que desocupe y entregue el inmueble de su propiedad de la Calle Chiclayo N° 520, edificio “A”, Departamento N° 205, Residencial Las Mercedes, Ica, solicitando también el pago costas y costos.

FUNDAMENTACIÓN FÁCTICA

Don Renán Eliseo Cabrejos Ramos señaló tener derecho de propiedad sobre el bien en controversia, al haberlo adquirido mediante contrato de promesa de venta de fecha veintisiete de enero de dos mil diez, por tanto señaló tener legitimidad para obrar.

Además refirió que entre los sujetos procesales de la presente causa, el primero de enero de dos mil trece, suscribieron un contrato de arrendamiento por un año, en el que actuó en representación de Daniel Humberto Zamora Quijano y su cónyuge, quienes inicialmente fueron beneficiados con el inmueble en virtud al sorteo efectuado por el Fondo de Vivienda Policial (FOVIPOL – PNP).

El demandado cumplió con pagar puntualmente la merced conductiva durante los cinco primeros meses, sin embargo desde junio de dicho año, dejó de cumplir su obligación de pago, cursándosele por ello, una carta vía notarial para requerirle el pago de lo adeudado por merced conductiva y la desocupación del inmueble.

Posteriormente, el demandado de puño y letra redactó dos documentos en los cuales se comprometió a desocupar el inmueble el diez y veinte de diciembre respectivamente, sin embargo tampoco cumplió con ello, y con fecha veinticuatro de diciembre de dos mil trece, remitió una carta vía notarial al demandante señalando que se le entregara copia del contrato de arriendo, pues de lo contrario no cancelaría la renta pactada.

Por su parte, el accionante con carta del once de enero de dos mil catorce, cursada vía notarial dirigida al demandado precisó que el contrato había concluido el primero de enero de dos mil catorce y que no existía voluntad de renovarlo, por lo cual debía desocupar el inmueble en el plazo de cuarenta y ocho horas de recepcionada la misiva.

Finalmente, el demandante invitó al demandado al Centro de Conciliación Unidos Por Siempre “CEUNIDOS” para conciliar sobre la desocupación del bien y el pago de la deuda por concepto de arrendamiento hasta por un monto de S/. 5,300.00 (CINCO MIL TRESCIENTOS CON 00/100 SOLES), sin embargo el demandado no concurrió en las dos oportunidades en que fue citado.

FUNDAMENTACIÓN JURIDICA

Artículo VI, VII y VIII del Título Preliminar del C.C.

Artículo 911, Numeral 1 del Artículo 1697, Numeral 5 del Artículo 1697, Números 2 y 3 del Artículo 1681, Artículo 1704 del C.C.

Artículo III y VII del Título Preliminar del C.P.C.

Artículo 586 y Segundo y Tercer Párrafo del Artículo 585 del C.P.C.

VIA PROCEDIMENTAL

Este proceso se tramitó en la vía Sumarísima (art. 546 Inciso 4 C.P.C.)

MEDIOS PROBATORIOS

- 1.- Contrato de promesa de venta en favor del demandante
- 2.- Poder para contratar otorgado por los beneficiarios del inmueble
- 3.- Copia del contrato de arrendamiento
- 4.- Carta notarial de 23 de octubre de 2013 por la cual el demandante requirió el pago y la desocupación del bien
- 5.- Copia del manuscrito del demandado comprometiéndose a desocupar el bien el día 20 de diciembre de 2013

6.- Carta notarial de fecha 11 de enero de 2014 requiriendo la devolución del bien y pago de lo adeudado.

7.- Copia legalizada de la solicitud para conciliar

8.- Copia legalizada del acta de conciliación que acreditaba que el demandado no concurrió a las dos citaciones

9.- Copia de los recibos de pago del suministro de energía eléctrica dejada de pagar

10.- Copia de Disposición Fiscal donde el Ministerio Público archivó la denuncia interpuesta contra el demandante por violación de domicilio.

11.- Pliego interrogatorio para que sea absuelto por el demandado.

2. SÍNTESIS DE LA CONTESTACIÓN DE LA DEMANDA

Dentro del término, Telmo José Vílchez Solano, absolvió cumplió con contestar la demanda, negándola y contradiciéndola en todos sus extremos.

PETITORIO

Al negar y contradecir la demanda, solicitó que la misma fuera declarada infundada por los fundamentos de hecho y de derecho que presentó.

FUNDAMENTOS DE HECHO

En su contestación señaló que el accionante no era propietario del inmueble materia de desalojo porque del contrato de promesa de venta presentado se desprendería que el propietario era el Fondo de Vivienda Policial FOVIPOL -PNP, que mediante sorteo prometió adjudicar dicho inmueble a Daniel Humberto Zamora Quijano y esposa Zoila Jhayde Luyo Vidalón y que en la cláusula segunda de dicho contrato se apreciaba que el accionante y su cónyuge aceptaban la promesa de venta del adjudicatario y a su vez se obligaban a pagar el precio de venta por US\$ 122,000.00 que cancelarían directamente a FOVIPOL en un periodo de 20 años.

También precisó, que el contrato de arriendos suscrito entre las partes, nació muerto en términos jurídicos pues el accionante nunca fue propietario o dueño del bien, pues solo tenía la promesa de venta del bien, pero no era el propietario, no era el titular del bien inmueble.

Sobre el pedido de devolución del bien, dijo que era incongruente e irrelevante por las razones ya expuestas, esto es, por la falta de titularidad del accionante sobre el bien, y puntualizó que el veinticuatro de diciembre de dos mil trece le remitió una carta vía notarial al demandante exigiendo la entrega del contrato de arrendamiento suscrito y el poder que ostentaba para suscribir dicho contrato, dado que presumía sobre la manipulación fraudulenta de la documentación en su agravio.

Finalmente, el demandado hizo hincapié en que el demandante no contaba con legitimidad para reclamar la devolución del bien y que él como demandado no tenía la calidad de precario, añadiendo que el poder presentado por el demandante era insuficiente para firmar el contrato de arrendamiento y que nunca se había negado a pagar la merced conductiva, pero que debía hacerlo al verdadero propietario pues quien figuraba en el contrato no lo era, además que nunca se le entregaron los recibos por los pagos efectuados durante los primeros meses, ni la constancia de pago del impuesto a la renta por dicho concepto a Sunat.

MEDIOS PROBATORIOS

El demandado no adjuntó medios probatorios a su escrito de contestación pues únicamente se refirió a los medios de prueba documentales que el propio demandante acompañó a su demanda.

3. FOTOCOPIA DE LOS PRINCIPALES MEDIOS PROBATORIOS

3.1 La Demanda

PODER JUDICIAL DEL PERU
CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA
ICA

12/06/2014 10:23:21
Pag 1 de 1

Sede Central - Calle Ayacucho N° 500 - Ica
Cargo de Ingreso de Expediente
(Centro de Distribucion General)

Expediente :00651-2014-0-1401-JR-CI-03 F.Inicio : 12/06/2014 10:23:19
Juzgado :3er JUZGADO CIVIL - Sede Central F.Ingreso: 12/06/2014 10:23:19
Especialista DE LA CRUZ MALLMA FELIX PEDRO
p.Origen : F.Exp.Orig: 00/00/0000
Proceso :SUMARISIMO
Tipo.Ing :DEMANDA Folios : 38
Materia :DESALOJO N Copias/Acomp 1
Antia : .00
p.Jud : SIN DEPOSITO JUDICIAL
Cancel :2 317131 S/.38.00 317622 S/.7.90

Observación :ANEXO DEKL 1. AL 17

Materia :DESALOJO POR OCUPANTE PRECARIO

DEMANDADO VILCHEZ SOLANO, TELMO JOSE
DEMANDANTE CABREJOS RAMOS, RENAN ELISEO

DA DEL PILAR CAVERO GUEVARA
Folios 1
Folios 1
Sede Central - Calle Ayacucho N° 500 - Ica
Cod. Digitalizacion: 100778-2014

Recibido

3.2 Contrato de Promesa de Compra venta.

CONTRATO DE PROMESA DE COMPRA VENTA

SEÑOR NOTARIO:

Sírvase extender en su Registro de Escrituras Públicas una de **Promesa de Compra Venta** de un inmueble urbano que celebran de una parte, el propietario **Don Daniel Humberto Zamora Quijano**, de ocupación Policía Nacional y esposa **Zoila Jhayde Luyo Vidalón**, de los Quehaceres de su casa, identificados con D.N.I. N° 19323716 y N° 21864236 respectivamente, y domiciliados en Prolongación Rosario N° 516 en la Ciudad de Chincha Alta, Provincia de Chincha del Departamento de Ica y de la otra parte **Don Renan Eliseo Cabrejos Ramos y esposa Alicia Ana Arce de Cabrejos**, identificados con D.N.I. N° 21457828 y N° 21432430 respectivamente, y con domicilio en la Calle Chiclayo N° 520 – Ica, en los términos y condiciones siguientes:

PRIMERO: Don Daniel Humberto Zamora Quijano y esposa Zoila Jhayde Luyo Vidalón prometen vender a Don Renan Eliseo Cabrejos Ramos y esposa Alicia Ana Arce de Cabrejos un departamento N° 205 sito en el edificio A del programa de vivienda Las Mercedes sito en Urbanización Las Mercedes de la ciudad de Ica.

SEGUNDO: Don Renan Eliseo Cabrejos Ramos y esposa Alicia Ana Arce de Cabrejos aceptan la anterior promesa y a su vez obligan a comprar el mencionado departamento por el precio convenido de \$ 122 Dólares Americanos que serán pagados mensualmente a FOVIPOL por el lapso de 20 años contados a partir del mes de Enero del 2010 y también comprometiéndose pagar la cuota inicial ascendente a la suma de \$ 3500 Dólares Americanos que serán pagados a los vendedores al momento de suscribir el presente Documento.

TERCERO: Los vendedores Daniel Humberto Zamora Quijano y esposa Zoila Jhayde Luyo Vidalón se obligan devolver a los compradores Renan Eliseo Cabrejos Ramos y esposa Alicia Ana Arce de Cabrejos la cantidad de dólares que estos hayan pagado a FOVIPOL más la cuota inicial y los intereses legales, moratorios y compensatorios en caso se retracten o incumplan por cualquier motivo su promesa de venta sin perjuicio de accionar por los daños o perjuicios ocasionados.

CUARTO: Los vendedores Daniel Humberto Zamora Quijano y esposa Zoila Jhayde Luyo Vidalón, se comprometen a elevar a escritura pública de compra venta la presente promesa, de venta en caso de cancelación total del inmueble o por fallecimiento de alguno de los vendedores, de manera automática.

Certifico
Examinada
Vista, la
de lo que

9 3-MAR 2011
NO RECONOCE EN ESTA NOTARIA

CHINCHAZO BAIDC

QUINTO: Los vendedores Daniel Humberto Zamora Quijano y esposa Zoila Jhayde Luyo Vidalón, declaran que sobre la finca que cedan vender y transfieren a los compradores, pesa gravamen de hipoteca más no así medida judicial o extra judicial, y en general acto contrario que limite su derecho de libre disposición, obligándose no obstante a la evicción y saneamiento conforme a Ley.

SEXTO: Ambas partes acuerdan voluntariamente en las estipulaciones de la presente minuta, que deberán elevarse a escritura pública.

Agregue usted señor Notario las demás cláusulas de estilo.

27 de Enero del 2010
NOTARIO
D. N. L. N° 21457828
TEL. 2325215
ICA - PERU

[Handwritten signature of Daniel Humberto Zamora Quijano]

Daniel Humberto Zamora Quijano

D.N.L. N° 19323716

[Handwritten signature of Renan Eliseo Cabrejos Ramos]

Renan Eliseo Cabrejos Ramos

D.N.L. N° 21457828

Certifico: Que la copia fotostática corresponde exactamente a la copia del original que he tenido a la vista, la que aganzo en los autos en la que se indica.

13 MAR 2010

[Handwritten signature of Zoila Jhayde Luyo Vidalón]

Zoila Jhayde Luyo Vidalón

D.N.L. N° 21864236

[Handwritten signature of Alicia Ana Arce de Cabrejos]

Alicia Ana Arce de Cabrejos

D.N.L. N° 21432430

Firmas que anteceden son:
Renan Eliseo Cabrejos Ramos D.N.L. N° 21457828, Alicia Ana Arce de Cabrejos D.N.L. N° 21432430, Daniel Humberto Zamora Quijano D.N.L. N° 19323716, Zoila Jhayde Luyo Vidalón D.N.L. N° 21864236
Cuyas Firmas Conozco / Legalizo
Chincha, 27 de Enero del 2010

D. LUIS LEVANO
NOTARIO MALDONADO

ABOGADO
CHINCHA
PERU

27 ENE. 2010

ABOGADO MALDONADO U
NOTARIO ABOGADO

SOLO LA(S) FIRMA(S)
DEL DOCUMENTO MAS NO EL
ESTAMPADO

3.3 Contrato de arrendamiento de fecha 01 de enero de 2013

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

Conste por el presente documento, que se firma por duplicado, el Contrato que celebran, de una parte don **DANIEL HUMBERTO ZAMORA QUIJANO**, con DNI N°19323716 y esposa **ZOILA JHAYDE LUYO VIDALON** con DNI N° 21864236, representados por Poder por don **RENAN ELISEO CABREJOS RAMOS**, identificado con DNI N°21457828 que en adelante se llamarán "LOS PROPIETARIOS" y de otra parte don JOSE VILHEZ SOLANO con DNI N° 15359191, que se llamará, "EL INQUILINO", en los términos y condiciones siguientes:

PRIMERO: Don **DANIEL HUMBERTO ZAMORA QUIJANO** y esposa **ZOILA JHAYDE LUYO VIDALON**, son propietarios del inmueble ubicado en la calle Chiclayo N°520 Dpto. A-205 - Residencial Las Mercedes a través de don **RENAN E. CABREJOS RAMOS** debidamente autorizado por Poder Notarial, quien hará conocer las características del local que se arrienda.

SEGUNDO: El referido local, se arrienda para vivienda familiar en forma exclusiva, por un periodo de un año, que comenzará a partir del primero de ENERO del 2013, hasta el primero de ENERO del 2014.

TERCERO: La merced conductiva mensual, será de S/700.-
(1) pagaderos el día 01 de cada mes más S/700.- de Garantía.

CUARTO: El "INQUILINO" no podrá hacer ninguna modificación en el inmueble, sin autorización expresa y por escrito de los "Propietarios" y en todo caso, las mejoras que se produjeran, serán en beneficio de los "Propietarios" sin obligación de pago alguno.

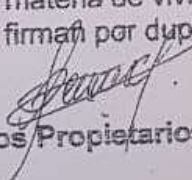
QUINTO: El inmueble materia del presente Contrato, será destinado para vivienda familiar y deberá ser mantenido en buen estado, cumpliendo con las autoridades sanitarias y Municipales, siendo de cuenta del Inquilino, los pagos de agua, luz, arbitrios municipales, etc., que deberá mantenerlos al día y siendo por otra parte, de cuenta de los "Propietarios", el pago del Impuesto Predial y todo lo relacionado a la tenencia de la propiedad.

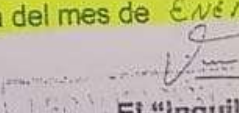
SEXTO: El "INQUILINO" no podrá ceder el presente Contrato, ni sub arrendar, siendo nulo lo que contravenga a esta disposición.

SÉTIMO: El "INQUILINO" será responsable de todo daño que se ocasione en el inmueble, por su persona o personas a su cargo y servicio imputables por omisión o descuido.

Finalmente, para el cobro de la merced conductiva, no será necesario requerimiento previo, mientras no exista la demora prevista por la ley del Inquilinato, en materia de vivienda familiar.

Ambas partes firman por duplicado, en lca el 1° día del mes de ENERO del 2013.


 Por "Los Propietarios"


 El "Inquilino"

3.4 Carta Notarial del 23 de octubre de 2013

LA NOTARIA NO ASUME RESPONSABILIDAD
 DEL CONTENIDO, FIRMA, IDENTIDAD,
 CAPACIDAD O REPRESENTACIÓN DEL REMITENTE
 ART. 102 C. LEG. N° 1049

CARTA NOTARIAL

Ica, 23 de Octubre del 2013

Señor : Telmo José Vilchez Solano.

Domicilio : Calle Chiclayo N° 520 = Block "A" Dpto. 205-Ica.

Ciudad.-

Me dirijo a usted, para comunicarle que con fecha 01 de Enero del 2013, se efectuó el contrato de arrendamiento del inmueble ubicado en la Calle Chiclayo N° 520 Block "A" Dpto. 205 Residencial "Las Mercedes"- Ica, el mismo que utiliza usted como vivienda, habiendo acordado voluntariamente la merced conductiva en la suma de S/. 700.00 SETECIENTOS NUEVOS SOLES, en forma mensual, conforme así lo establece la tercera clausula del Contrato de Arrendamiento, sin embargo en el mes de Junio del 2013 usted solamente entrego al recurrente la suma de S/. 300.00 TRESCIENTOS NUEVOS SOLES como parte de pago del arrendamiento de dicho mes, comprometiéndose a pagar la diferencia en el mes de Agosto del 2013, es decir en Agosto del 2013 debió cancelar el arrendamiento correspondiente a dicho mes más el saldo de Julio del 2013, es decir que en Agosto del 2013 debió cancelar la suma de S/. 1.100.00 UN MIL CIEN NUEVOS SOLES, sin embargo no canceló aduciendo que pagaría en el mes de Setiembre del 2013 lo cual no hizo y sigue bajo promesa de pagar la totalidad de lo adeudado.

Sin embargo hasta la fecha no lo hace debiendo la diferencia del mes de Julio del 2013 S/. 400.00 CUATROCIENTOS NUEVOS SOLES, Agosto del 2013 S/. 700.00 SETECIENTOS NUEVOS SOLES, Setiembre del 2013 S/. 700.00 SETECIENTOS NUEVOS SOLES y en el mes de Octubre del 2013 S/. 700.00 SETECIENTOS NUEVOS SOLES, es decir debe por arrendamiento del inmueble la suma de S/. 2,500.00 Y 00/100 DOS MIL

ESTE DOCUMENTO HA SIDO REDACTADO EN ESTA NOTARIA
 27 OCT 2013
 7:05 pm

QUINIENTOS NUEVOS SOLES, hasta la fecha; por lo que habiendo solicitado verbalmente, en forma reiterada la cancelación de lo adeudado, recibiendo solo promesas hasta la actualidad, por lo que formalmente lo requiero para que pague en el termino de 48 horas a partir de la recepción de la presente la suma adeudada, caso contrario proceda a desocupar el inmueble, sin perjuicio de cancelar la suma adeudada, de lo contrario recurriré a la instancia judicial para hacer valer mi derecho, entablando proceso de Desalojo, solicitando costas y costos del proceso así como el pago de lo adeudado.

Atentamente

Renan Eliseo Cabrejos Ramos
DNI. Nº 21457828

Domicilio: Calle Chiclayo Nº 520-Block "A" Dpto. 203-Ica

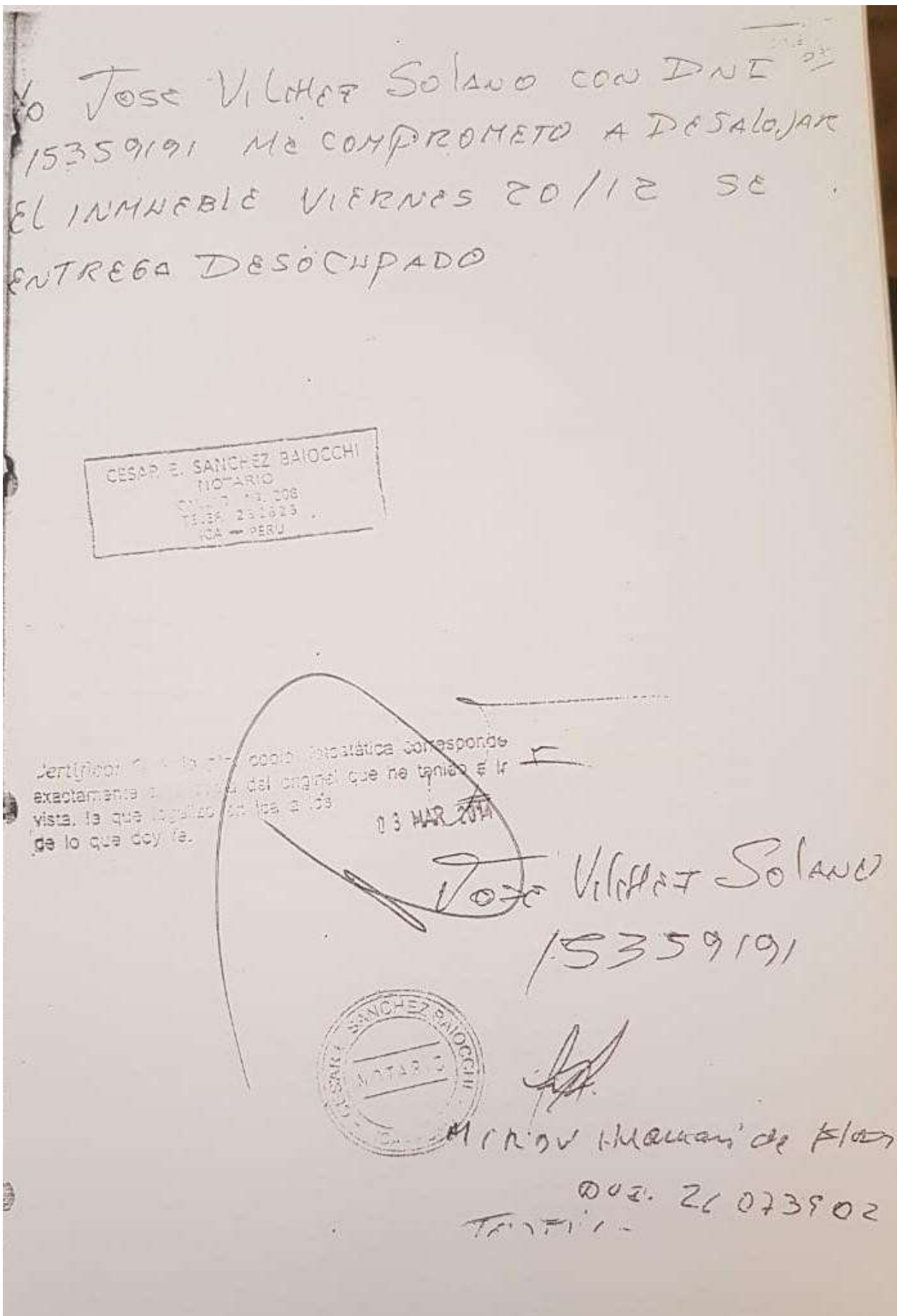
ESTE DOCUMENTO NO HA SIDO REDACTADO EN ESTA NOTARIA

CESAR E. SANCHEZ BAIOCCHI
NOTARIO
CALLAO Nº. 298
TELEF. 232823
ICA - PERU

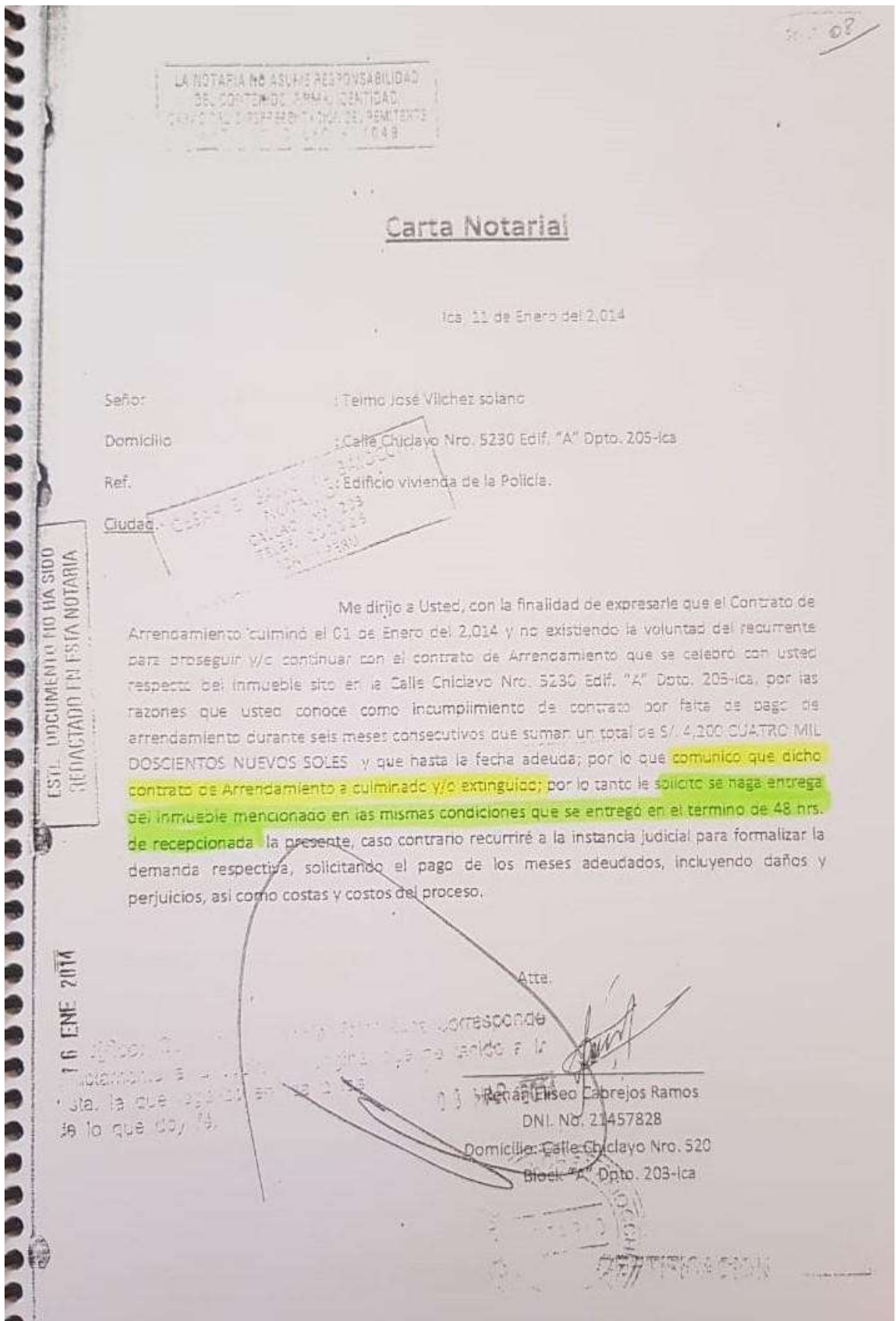
CERTIFICO: Que entregue el original de la pte. en el domicilio indicado, a Hrs. 7:05 P.m.
Recepcionada por Ketty Guillon, quien firmo el cargo y grese su entrega day 24 OCT 2013

24 OCT 2013

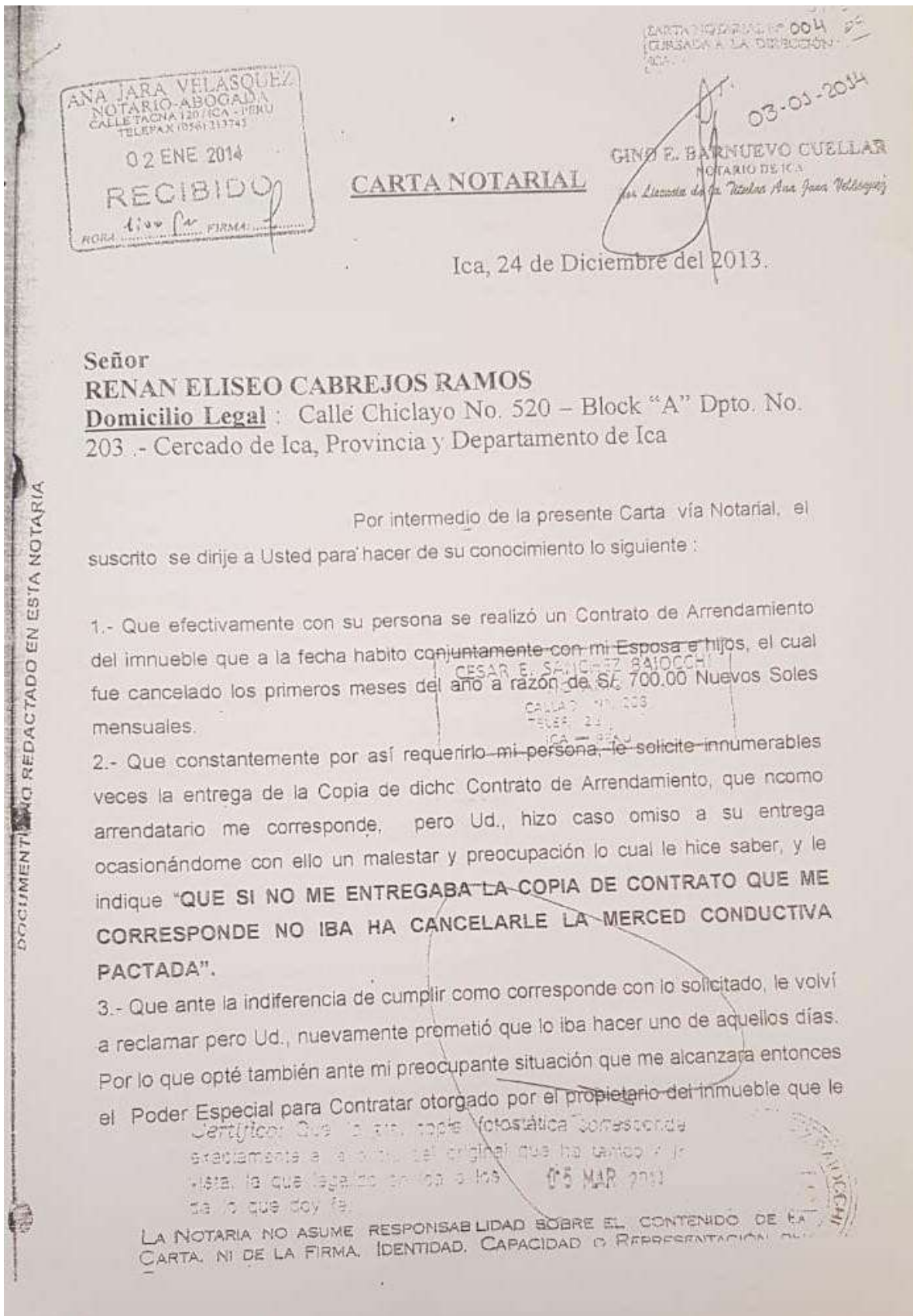
3.5 Compromisos de retiro voluntario del demandado



3.6 Carta Notarial del 11 de enero de 2014



3.7 Carta Notarial del 24 de diciembre de 2013



DOCUMENTO NO REDACTADO EN ESTA NOTARIA

había otorgado facultades para contratar, pero Ud., sólo atino a decirme que ello no le interesaba.

4.- Que ante la indiferencia de resolver la situación que se había presentado y no sabiendo si lo que realmente pagaba iba a tomarse como alquiler pagado, opté por no cancelarle los demás meses hasta que regularice la entrega de la documentación sustentatoria y de arrendamiento para así proteger el pago que estaba realizando.

5.- Que Usted, me cursa una Carta Notarial donde me increpa el pago de los meses de Agosto a Octubre bajo amenaza de entablarme proceso de Desalojo, lo cual considero abusivo e injusto, ya que en un contrato ambas partes se sujetan a las cláusulas establecidas en un Contrato y la Resolución del mismo es por incumplimiento de alguna de ellas, pero de conformidad a lo normado en el Código Civil, tanto el que arrienda como el Arrendatario se deben recíprocas concesiones y dentro de ellas está que al suscrito se le deba entregar una copia del mismo para frente a cualquier eventualidad pueda hacer valer su derecho.

Por ello siendo así, VENGO EN SOLICITARLE QUE EN EL PLAZO DE 24 HORAS DE RECEPCIONADA LA PRESENTE CARTA NOTARIAL SE SIRVA HACER LLEGAR A MI DOMICILIO LA COPIA DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO SUSCRITO ENTRE AMBAS PARTES Y LA COPIA FEDATEADA DEL PODER QUE SE LE OTORGA PARA CONTRATAR UN INMUEBLE QUE NO ES DE SU PROPIEDAD.

CALLAO No. 208
TEL. 250313
ICA - PERU

De no ser así me veré en la imperiosa necesidad de recurrir a las instancias jurisdiccionales competentes con la finalidad de interponer la acciones legales que me franquea la ley para hacer valer el respeto a mis derechos.

Esperando se dé una pronta solución a mi reclamo, me suscribo de Usted.

TELMO JOSE VILCHEZ SOLANO
Calle Chiclayo No. 520 - Block "A" Dpto. No. 505
Cercado de Ica. -

Notario: Que se le entregó fotocopia de este documento a la hora de la suscripción de la que se suscribe en Ica, el día 14 de MAR 2011

3.8 Acta de Conciliación

CENTRO DE CONCILIACIÓN UNIDOS POR SIEMPRE
"CEUNIDOS"

Autorizado su funcionamiento por Resolución Directoral N° 666-2012-JUS/DN/DCMA.
Calle Ayacucho N° 418 -2do piso of. 2,3y4 - Ica
Teléfono 056-214268 -

Expediente: 027-2014-C

ACTA DE CONCILIACIÓN POR INASISTENCIA DE UNA DE LAS PARTES
ACTA DE CONCILIACIÓN N°0032-2014-CEUNIDOS

En la ciudad de Ica siendo las 10:00 horas de la mañana del día 03 del mes de Marzo del año 2014, ante mí FIORELLA MAYLIN HUAYLLA BRAVO, identificado con Documento Nacional de Identidad N° 72178272 en mi calidad de Conciliador Extrajudicial debidamente autorizado por el Ministerio de Justicia con Registro N° 31627, se presentaron con el objeto que les asista en la solución de su conflicto, la parte solicitante: RENAN ELISEO CABREJOS RAMOS identificado con Documento Nacional de Identidad N° 21457828, con domicilio real en Calle Chiclayo N° 520 Edif A Dpto 203, Distrito, Provincia y Departamento de Ica y la otra parte en Calidad de invitado: TELMO JOSE VILCHEZ SOLANO, con domicilio Calle Chiclayo N° 520 Edif A Dpto 205, Distrito, Provincia y Departamento de Ica.

INASISTENCIA DE UNA DE LAS PARTES:

Habiendo invitado a las partes para la realización de la audiencia de conciliación en dos oportunidades consecutivas: la primera el día 21-02-2014 horas 10:00 Am; y la segunda, el día 03-03-2014 a horas 10:00 Am, y no habiendo concurrido a ninguna de estas sesiones la parte invitado: TELMO JOSE VILCHEZ SOLANO estando debidamente notificado.

SE DEJA CONSTANCIA DE LA ASISTENCIA DE LA PARTE:

➤ RENAN ELISEO CABREJOS RAMOS

Por esta razón se extiende la presente la presente acta N°0032, dejando expresa constancia que la conciliación no puede realizarse por este hecho:

HECHOS EXPUESTOS EN LA SOLICITUD:
Se adjunta copia de la solicitud que formara parte integrante de la presente acta

DESCRIPCIÓN DE LA(S) CONTROVERSI(A)S:

➤ DESALOJO POR OCUPANTE PRECARIO Y PAGO DE SOLES: del inmueble ubicado en la Calle Chiclayo N° 520 Edif. "A" Dpto. 205 - Ica y el pago de la suma de S/ 5.300.00 (CINCO MIL TRESCIENTOS NUEVOS SOLES) por concepto de arrendamiento.

Se adjunta copia de la pta copia correspondiente
Inclusivamente a la copia del original que se adjunta
Vista la que se adjunta en Ica a las
del día 03/03/14.

Florella M. Huaylla Bravo
CONCILIADORA EXTRAJUDICIAL N° 31627

21/4/14

3.9 Disposición fiscal N° 03 del 25 de marzo de 2014



Ministerio Público
2ª FISCALÍA PROVINCIAL PENAL
CORPORATIVA DE ICA
2º Despacho Decisión Temprana

CASO N°3202-2013
Fiscal Ángel Mendoza Supo

DISPOSICIÓN N°03.

Ica, veinticinco de marzo
Del año dos mil catorce.-

VISTOS: La denuncia verbal presentada por Kitty Elizabeth Guitton Palomino contra Renán Eliseo Cabrejos Ramos por presunta comisión del delito de violación de domicilio en agravio de la denunciante, y los actos de investigación contenidos en la carpeta fiscal y habiendo culminado el plazo de diligencias preliminares corresponde emitir pronunciamiento; y,

CONSIDERANDO:

PRIMERO.- Hechos. Es sustento de la denuncia que el día 17.12.2013 a las 08:14 horas la persona de Renán Eliseo Cabrejos Ramos habría ingresado al interior del domicilio de Kitty Elizabeth Guitton Palomino ubicado en la calle Chiclayo N°520 bloque A-205 de esta ciudad de Ica, (condominio de la PNP) sin su autorización, acompañado de seis sujetos a fin de retirar sus pertenencias de la denunciante, en razón de que ésta alquila dicho inmueble al denunciado y al haberse retrasado en el pago del alquiler por seis (06) meses, el arrendador imputado decidió desalojarla, logrando retirar los muebles del domicilio de la denunciante; sin embargo al llegar su esposo al lugar llegaron a un acuerdo verbal con su arrendatario por dicha razón Renán Eliseo Cabrejos Ramos desistió del desalojo.

ANGEL ALBERTO MENDOZA SUPO.
FISCAL PROVINCIAL PENAL (1)
SEGUNDA FISCALIA CORPORATIVA DE ICA

SEGUNDO.- De los presupuestos para la formalización investigación preparatoria. La formalización de la investigación preparatoria está supeditada a que se cumplan con los presupuestos materiales contenidos en el artículo 336.1 del Código Procesal Penal consistentes en deben existir indicios reveladores de la existencia de un delito, que la acción penal no haya prescrito y que se haya individualizado al presunto autor. La ausencia de uno de los requisitos antes señalados hace inviable la continuación del proceso común a las etapas siguientes.

TERCERO.- De los elementos de convicción:

1. A fojas 02 obra la denuncia de parte formulada por denunciante de fecha 17.02.2013.

2. A fojas 44/46 obra la declaración de Ketty Elizabeth Guit Palomino dada en sede fiscal el día 20.01.2014, mediante la cual señala que el día 17 de diciembre del 2013 siendo las 08:00 a 08:15 horas de la mañana, se encontraba por salir de su domicilio ubicado en la calle Chiclayo N°520 bloque A-205 de esta ciudad, para dirigirse a su trabajo cuando tocan la puerta de su domicilio, y era el denunciado, por lo que al abrir lo saludó y este le pregunta por su esposo, a lo que le respondió ¿cómo no ha visto que se ha ido a dejar a mi hijo en el colegio?, y en ese momento le dice 05 a 06 personas que procedan, los cuales la empujaron y metieron a su casa, y comenzaron a retirar sus muebles de su casa rompieron el vidrio de una vitrina, y le sustrajeron el celular de su hija, que estaba en la mesa de su comedor, un sobre con la suma de S/.700 nuevos soles, y recetas de su hijo, llegando a bajar dos muebles, sillas de su hijo. Señala que la han jaloneado del brazo, y llamó a su vecina del cuarto piso de nombre Mirian, quien la socorrió, llamando la denunciante a su esposo quien detuvo al denunciado, y le dijo que subiera todo que él estaba contra la ley que para eso había un procedimiento, por lo que estas personas subieron los muebles que habían bajado, las sillas, y su esposo le pidió que retiraran de la casa.

3. A fojas 47/50 obra la declaración de Renán Eliseo Cabrejo Ramos dada en sede fiscal el día 21.01.2014 en fecha

03.09.2013, mediante la cual refiere que es falso los hechos que se le imputan, ya que en ningún momento su persona a ingresado al domicilio de la denunciante, y que el día de los hechos se encontraba conversando con el esposo de la denunciante Telmo José Octavio Vilchez Solano en los exteriores del departamento, sobre el pago del alquiler de dicho departamento, por cuanto por más de seis meses dicha persona no pagaba la merced conductiva, y en esas circunstancias la denunciante salió del interior de su domicilio, y comenzó a gritar que como era posible que vaya a quererla votar, pese a que su esposo ya había firmado un documento, en el cual se comprometía a desocupar el inmueble con fecha 20 de Diciembre del 2013, señala que el departamento donde vive la denunciante lo administra en una carta poder emitida por el propietario quien le autoriza a arrendar su departamento.

4. A fojas 51 obra copia fotostática de una Carta Poder de fecha 06.01.2014 mediante la cual Humberto Zamora Quijano y Zoila Luyo Vidalón otorgan poder al denunciado Renán Eliseo Cabrejos Ramos y a la persona de Alicia Arce de Cabrejos para que se pueda hacer cargo de su departamento ubicado en la urbanización Las Mercedes Dpto. 205 de la ciudad de Ica.

A fojas 52 obra copia fotostática de una Carta Notarial de fecha 11.01.2014, remitido por el denunciado Renán Eliseo Cabrejos Ramos al señor Telmo José Vilchez Solano, en la cual le señala que en razón de que adeuda la suma de S/4,200.00 nuevos soles por arriendo de seis meses, declara la extinción del contrato de arriendo por tanto pide que desocupe el inmueble ocupado.

6. A fojas 53 obra el contrato de arrendamiento de fecha 01.01.2013 del inmueble ubicado en la calle Chiclayo N°520 Dpto.205 residencial Las Mercedes celebrado entre Humberto Zamora Quijano y Zoila Luyo Vidalón como propietarios representados por Renán Eliseo Cabrejos Ramos y como inquilino a la persona de Telmo José Vilchez Solano, por la suma de S/700.00 nuevos soles mensuales desde el 01.01.2013 hasta el 01.01.2014.

ANGEL ALBERTO MENDOZA SUPO
FISCAL PROVINCIAL PENAL (1) 4894
SEGUNDA FISCALIA CORPORATIVA DE ICA

7. A fojas 54 obra una carta notarial de fecha 23.10.2013 dirigida a Telmo José Vilchez Solano remitida por Renán Eliseo Cabrejos Ramos quien le requiere en el término de 48 horas el pago de lo adeudado por meses de arrendamientos impagos ascendente a la suma de S/2,500.00 nuevos soles.
8. A fojas 56 y 57 obran dos manuscritos suscrito por Telmo Jaime Octavio Vilchez Solano mediante la cual con fecha 28/11/2013 y 20/12/2013 se compromete a dejar el inmueble ocupado por éste y su esposa la denunciante, documento que ha sido reconocido por Telmo Jaime Octavio Vilchez Solano al momento de rendir su declaración.
9. A fojas 69/71 obra la declaración de Telmo Jaime Octavio Vilchez Solano dada en sede fiscal el día 26-02-2014, quien refiere que subarrenda al denunciado el departamento ubicado en la calle Chiclayo N°520 Dpto A – 205 segundo piso – Ica, desde el 15.01.2013, por un año, ya venció el contrato, pero siguen viviendo en él, se paga la suma de S/700.00 nuevos soles mensuales con una cuota de garantía del mismo, señala que a la fecha debe 08 meses de alquiler pero debe aclarar que existe una garantía de un mes, señala que el día 17.12.2013 a las 08:14 horas aproximadamente se encontraba fuera de su domicilio viendo un asunto personal, y ante una llamada de su esposa retorna a su domicilio, demorándose como 10 minutos, porque estaba a seis cuadras del inmueble, ya que se dirigía al mercado, y al llegar observa que había tres muebles pequeños de sala en el primer piso, habían bajado además sillas del comedor y estaban por retirar un sillón grande y cuando ingresó su esposa estaba fuera del lugar y se agarraba el brazo y el denunciado estaba en su departamento con dos tipos que estaban intentando sacar el mueble más grande, agrega asimismo que recibió dos cartas notariales para que desocupe el inmueble por falta de pago.
10. A fojas 72/73 obra la declaración de Miriam Gaby Huamani de Flores dada en sede fiscal en fecha 26.02.2014, en la cual señala que el día 17.12.2013 a las 08:14 horas aproximadamente escuchaba que la llamaban y gritaban su nombre "Miriam" y al salir por la ventana como dos veces a mirar abajo y no había nadie, y como seguían gritando bajó al

segundo piso y la señora Ketty la estaba llamando, y observó que dos señores desconocidos estaban sacando sus muebles pequeños mientras que la señora Ketty decía ella que le estaban desalojando y después de 05 a 10 minutos llegó el señor Renán y detuvo a los señores que estaban sacando las cosas y habló con la señora Ketty, desconoce de qué, y luego conversó con la declarante y ésta le dijo que no la desaloje y él respondió ya no la voy a desalojar y no la sacó.

11. A folios 74/75 obra la declaración de Yris Ruth Altamirano

Carhuayo dada en sede fiscal el 26.02.2014, quien refiere que el día 17.12.2013 observó conversar a Renán Eliseo Cabrejos Ramos y al esposo de la señora Ketty Elizabeth Guitton Palomino pero no ha visto algún incidente o que estos hayan estado discutiendo, tampoco conoce del contenido de dicha conversación.

12. A fojas 76/77 obra la declaración de Herminio Morón

Aparcana dada en sede fiscal el día 27-02-2014, quien refiere que el día 17.12.2013 a las 08:14 horas aproximadamente se encontraba en su garita de control ubicada en la entrada del Condominio de la PNP y no vio ningún incidente porque nadie le avisó y tampoco ha visto nada.

ANGEL ALBERTO MENDOZA SUPO
FISCAL PROSECUTOR PENAL (I)
SEGUNDA FISCALIA CORPORATIVA DE LIMA

CUARTO.- Del tipo penal investigado. El delito de violación se encuentra normado en el artículo 159 del código acotado que señala "El que, sin derecho, penetra en morada o casa de negocio ajena, en su dependencia o en el recinto habitado por otro o el que permanece allí rehusando la intimación que le haga quien tenga derecho a formularla, será reprimido con pena privativa de libertad no mayor de dos años y con treinta a noventa días-multa". Se trata de un delito común, pues el tipo no exige una cualidad especial en el agente para ser considerado autor del mismo; siendo el bien jurídico protegido la inviolabilidad de domicilio. La conducta prohibida del tipo base se configura, cuando el agente sin derecho penetra en domicilio ajeno o el que sin derecho permanece en domicilio ajeno. Lo que respecta a este ámbito, se tiene que la conducta del agente necesariamente requiere de un carácter doloso en la ejecución del hecho, es decir conocimiento y voluntad de la realización de los elementos del tipo, no cabe la comisión imprudente. El agente actúa con conocimiento que

ingresa a domicilio ajeno o que no le pertenece, no obstante voluntariamente decide ingresar a él o permanecer en él contrariando la voluntad del sujeto pasivo.

QUINTO.- Análisis de los hechos.

1. La doctrina mayoritaria señala que el bien jurídico protegido en el artículo 159 del Código Penal es la intimidad domiciliaria reconocida en el artículo 2.7 de la Constitución Política del Perú, concretamente brota de la relación hombre -morada. La intromisión del sujeto activo al domicilio del sujeto pasivo necesariamente debe ser con la intención de violentar la intimidad que alberga su morada, ya que la ejecución de este tipo penal requiere una conducta dolosa, es decir del conocimiento de la finalidad de su conducta.
2. El dolo es el elemento central del tipo subjetivo, la ley lo exige como requisito de la punibilidad, ya que el carácter ilícito de los comportamientos no puede ser precisado describiendo solo su aspecto externo, ya que este elemento permite conocer la voluntad que ha tenido el agente en la conducta realizada, es decir su finalidad; y así poder determinar la tipicidad del hecho, adecuándolo debidamente al tipo penal correcto.
3. En el caso en concreto se advierte que el imputado Renán Eliseo Cabrejos Ramos tiene la condición de representante de los propietarios del departamento ocupado por la denunciante Ketty Elizabeth Guitton Palomino y su esposo Telmo Jaime Octavio Vilchez Solano ubicado en la calle Chiclayo N°520 Dpto. A - 205 segundo piso de la ciudad de Ica quienes habían alquilado dicho inmueble asumiendo derechos así como obligaciones como el pago de la merced conductiva, y ante incumplimiento de ésta por el período de seis (06) meses la deuda ascendió hasta la suma de S/.4,200.00 nuevos soles, -deuda reconocida por la denunciante-, situación que motivó a que el imputado cursara cartas notariales al esposo de la denunciante, comprometiéndose éste con fechas 28/11/2013 y 20/12/2013 a desocupar el inmueble por dicha razón, don Renán Eliseo Cabrejos Ramos habría contratado a dos personas a fin de que proceder a retirar los muebles de los ocupantes, que si bien es cierto no estaban facultados a ingresar al domicilio señalado como aparentemente habría sucedido, sin embargo en el delito que nos ocupa, requiere para su comisión necesariamente la intención que

persigue el sujeto activo por conseguir el resultado de su conducta, es decir, es imperativo la existencia del dolo, situación que no se advierte en la conducta desplegada por el imputado.

4. Conforme se ha expuesto la descripción típica del tipo penal de violación de domicilio, la conducta tiene que estar orientada a penetrar morada ajena o permanecer en ella vulnerando su inviolabilidad pero dicho comportamiento tiene que ser doloso, y conforme a lo evidenciado los hechos no son configurativos del delito de violación de domicilio, toda vez que bajo el análisis de la teoría del delito aplicando el método finalista la intención del imputado habría sido de ejecutar el compromiso asumido por el esposo de la denunciante, es decir desocupar el inmueble arrendado por el investigado por falta de pago, y no así la de violar el domicilio de estos; bajo este análisis no es posible concluir la configuración del ilícito penal imputado. **POR ESTAS CONSIDERACIONES** y con las facultades otorgadas por el Decreto Legislativo N°052, Ley Orgánica del Ministerio Público, este despacho **DISPONE: NO FORMALIZAR INVESTIGACIÓN PREPARATORIA** contra **Renán Eliseo Cabrejos Ramos** por la presunta comisión del delito contra la libertad – **violación de domicilio** en agravio de **Ketty Elizabeth Guitton Palomino**, y una vez consentida la presente se dispone el archivo definitivo de los actuados. **NOTIFÍQUESE** a quienes corresponda. **REGÍSTRESE Y COMUNÍQUESE.**

ANGEL ALBERTO MENDOZA SUPO
FISCAL PROVINCIAL PENAL (1)
SEGUNDA FISCALIA CORPORATIVA DE ICA

3.10 Resolución N° 01, Auto Admisorio de la Demanda

3er JUZGADO CIVIL - Sede Central
 EXPEDIENTE : 00651-2014-0-1401-IR-CJ-03
 MATERIA : DESALOJO
 ESPECIALISTA : DE LA CRUZ MALLMA FELIX PEDRO
 DEMANDADO : VILCHEZ SOLANO, TELMO JOSE
 DEMANDANTE : CABREJOS RAMOS, RENAN ELISEO

Resolución Nro.01

Ica., trece de junio del
 Año dos mil catorce.-

AUTOS Y VISTOS: Puestos en Despacho para su calificación la demanda presentada por Renán Eliseo Cabrejos Ramos; **!**
CONSIDERANDO Primero: Que, la demanda que antecede reúne los requisitos establecidos en los artículos 130, 424 y 425 del Código Procesal Civil; Segundo: Que, aparentemente no se encuentra incurso en las causales de inadmisibilidad y/o improcedencia establecidas en los artículos 426 y 427 del Código acotado, siendo competente este Juzgado para conocer la presente causa y conforme a lo dispuesto en el inciso 4) del artículo 546ª del Código Procesal Civil, **SE RESUELVE: ADMITIR** a trámite la Demanda interpuesta por don **RENAN ELISEO CABREJOS RAMOS** contra **TELMO JOSE VILCHEZ SOLANO** sobre **DESALOJO POR OCUPANTE PRECARIO**, la misma que se tramitará en la **VÍA DE PROCESO SUMARISIMO**, en consecuencia, **TRASLADO** de la demanda a la emplazada por el término de **CINCO DIAS**, bajo apercibimiento de seguirse la misma en su rebeldía; por ofrecidos los medios probatorios los que serán admitidos y actuados en la etapa procesal correspondiente, agregándose a los autos los anexos que se adjuntan.- **AL Primer Otrosí**: Estando a lo establecido por el artículo 80º del Código Procesal Civil, téngase por otorgadas las Facultades de Representación a que se refiere el artículo 74º de la Norma Legal Acotada a favor del abogado que indica.- Notifíquese.-

Jovanna Angélica Escarcena Silva
 JUEZ SUPERADJUNTA
 Tercer Juzgado Civil de los
 ORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE ICA

SECRETARÍA
 Tercer Juzgado Civil de los
 ORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE ICA

3.11 Fotocopia de la Contestación de la demanda

Sec. :Dx. Felix de la Cruz.
 Exp. :00651-2014-0-1-1401-JR-CI-03
 Sumilla :ABSUELVO TRASLADO DE LA
 DEMANDA.

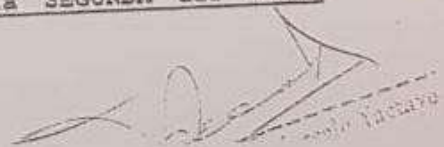
SEÑOR JUEZ DEL 3er JUZGADO ESPECIALIZADO EN
 LO CIVIL DE ICA.-

TELMO JOSE VILCHEZ SOLANO,
 identificado con D.N.I. N°
 15359191, con domicilio Real y
 Procesal en Calle Chiclayo N° 520
 Edif. "A" Dpto. 205 Provincia de
 Ica y Departamento de Ica; ante
 usted me presento y digo:

Que, por convenir a mi derecho y dentro del término de ley
 cumplo con ABSOLVER EL TRASLADO DE LA DEMANDA DE DESALOJO
 POR OCUPANTE PRECARIO, cuya pretensión es desocupar y
 entregar el inmueble ubicado en sito Chiclayo N° 520 Edif.
 "A" Dpto. 205 Residencial "Las Mercedes" de la Provincia de
 Ica y Departamento de Ica, la misma que la niego y
 contradigo en todos sus extremos, debiendo su recto
 despacho DECLARARLA INFUNDADA en su oportunidad; bajo los
 fundamentos de hecho y derecho que a continuación paso a
 exponer:

FUNDAMENTOS DE HECHOS.-

1.- Que, respecto al punto uno de la demanda, la niego y
 contradigo en todos sus extremos toda vez que el accionante
 no es propietario del inmueble materia de desalojo por la
 simple razón que, mediante contrato de promesa de venta de
 fecha 27 de enero del 2010 ofrecido como medio probatorio
 se puede advertir QUE EL VERDADERO PROPIETARIO ES EL FONDO
 DE VIVIENDA POLICIAL FOVIPOL - FNP, quien mediante sorteo
 se promete adjudicar dicho inmueble a DANIEL HUMBERTO
 ZAMORA QUIJANO y esposa ZOILA JHAYDE LUYO VIDALON, en ese
 orden se puede verificar la cláusula SEGUNDA del mismo


 Chiclayo

contrato que el accionante RENAN ELISEO CABREJO RAMOS y esposa ALICIA ANA ARCE DE CABREJOS, aceptan la promesa de venta del adjudicatario y a su vez se obligan a comprar el mencionado departamento por el precio convenido de \$ 122 Dólares Americanos que serán pagados mensualmente a su verdadero dueño FOVIPOL por el lapso de 20 años ..(..), lo que consecuentemente el accionante no tiene la condición de propietario ni dueño de dicho inmueble por lo que resulta de una evidente falta de legitimidad para obrar en el presente proceso judicial.

2.- Al punto DOS y TRES de la demanda, de la misma forma la niego y contradigo, en razón que el CONTRATO DE ARRENDAMIENTO de fecha 01 de enero 2013 **NACIO MUERTO en términos Jurídico TIENE LA CONDICION DE NULIDAD ABSOLUTA, a razón de que el accionante nunca fue propietario o dueño de dicho, conforme lo preciso en la en punto primero de mi contestación de demanda, teniendo como único medio probatorio el contrato de PROMESA DE COMPRA VENTA de fecha 27 de enero del 2010 ofrecido por el propio accionante, siendo razones suficientes para declarar infundada la presente demanda.**

Es preciso señalar que: (Libro Jurídico "La Posesión precaria" Dr. Anibal Torres Vasquez) que;

Requisitos para que proceda la acción

Para que proceda la acción de desalojo ocupante precario se requiere:

1. *Que el demandante acredite su derecho, por ejemplo, si es el propietario debe acreditar su derecho de propiedad; y*
2. *Que el demandado posea sin título alguno (precario originario) o cuando el que tenía ha fenecido (precario derivado). Cuando la calidad de precario es derivada, se debe acreditar la existencia del título y el hecho extintivo del mismo.*

El que ha transferido la propiedad, la posesión, el uso o disfrute de un predio, no puede demandar al poseedor como precario mientras no se haya extinguido el título de la transferencia. Tampoco procede demandar el desalojo por ocupante precario contra quien afirma poseer con título, porque no es ésta la vía para discutir la validez del mismo. La venta, el usufructo, el arrendamiento, subarrendamiento, el comodato o cualquier otro acto jurídico que suponga una titularidad en el ejercicio de la posesión deben ser cuestionados en la vía distinta del proceso sumario, donde se afirma, prueba y evalúe, los hechos que son materia de la controversia.

Sujeto activo

[Firma manuscrita]
 [Sello notarial]

Pueden demandar el desalojo por ocupante precario todo el que considere tener derecho a la restitución de un predio.

Entre los que tienen derecho a la restitución de un predio se encuentran:

1. El propietario y todo el que tiene derecho a que se le devuelva en la posesión, cuando el poseedor actual carece de título para poseer. Por ejemplo, el propietario, el administrador, puede demandar el desalojo contra el poseedor de hecho o clandestino.
2. El poseedor mediato (arrendador, administrador, comodante, etc.) cuando ha fenecido el título del poseedor inmediato.

Es poseedor inmediato el que tiene el bien temporalmente en virtud de un título, como es, por ejemplo, el contrato de comodato, depósito, arrendamiento. Corresponde la posesión mediata a quien confirió el título. Cuando el título se extingue por nulidad, resolución, rescisión, revocación, etc. y el poseedor inmediato no devuelve el bien deviene en precario, pudiendo el poseedor mediato demandar el desalojo para obtener la restitución del predio.

En ese sentido afirmamos que el demandante no tiene la condición de titular del bien.

3.- Que, respecto al punto CUATRO y CINCO, de la demanda deviene en incongruente e irrelevante al pedido de devolución de bien por las razones expuestas en los puntos precedentes, lo que sí puedo precisar es que en mi Carta Notarial de fecha 24 de Diciembre del 2013, le exigí al demandante que previamente me haga entrega del contrato de arrendamiento y que para mayor certeza de su presunta legitimidad de propiedad me mostrase el poder para arrendar del verdadero propietario, lo que presumí que la documentación de propiedad de dicho bien era manipulado de forma fraudulenta para causarme agravio, tal y como se puede corroborar de los propios medios probatorios adjuntos a la presente demanda.

4.- Al punto SEIS, SIETE y OCHO, la niego y contradigo, toda vez deviene en inconsistente en cuanto al pedido de causal por ocupante precario por no reunir los requisitos esenciales de procedibilidad, en primer plano de titular de la propiedad y en segundo plano no tener la condición de precario.

5.- Debo advertir además, el demandante ha ofrecido como medio probatorio, UNA CARTA PODER de fecha 07 de febrero del 2014, otorgado por DANIEL HUMBERTO ZAMORA QUIJANO y esposa, donde otorga facultades POLICIALES, JUDICIALES,


 Daniel Humberto Zamora Quijano
 1703400

PRINCIPALESW, EXTRAJUDICIALES, ETC que a simple vista se
 de UN PODER SIMPLE que no reúne los requisitos
 corroborar por nuestro ordenamiento legal, pudiéndose una vez
 TR. A ERROR A SU DESPACHO verificándose a simple vista
 dicho poder fue otorgado con fecha posterior al
 to de arrendamiento por lo que podríamos además
 ir que EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO ESTA REVESTIDO DE
 por falta de legitimidad de parte del apoderado y
 to el VERDADERO PROPIETARIO ES EL FONDO DE
 POLICIAL - FOVIPOL - PNP, utilizando mecanismos de
 con evidente inconsistencia legal para lidiar el
 proceso judicial.

apreciar del estudio de los medios
 recurrente JAMAS SE NEGÓ EN PAGAR EL
 por que nunca se me expidió la copia de
 de me informo quien era el verdadero
 nunca se me entregó el comprobante
 concepto de arriendo; debo además
 dante tampoco realice el pago
 respecto al porcentaje del monto

OFRECIDOS EN LA DEMANDA por
 la suficiente para demostrar
 esa carecería de falta de
 del quejoso.

TR. SU DESPACHO a la
 de lima, a afectos de
 de desalojo es de
 policial, por cuanto
 no tiene la condición
 por lo que resulta
 enta así como otorgar
 cuando no tiene la

SPACHO A LA SUNAT e
 ha cumplido con
 dicho arriendo del
 poder demostrar
 de inmueble y

Marcelo
 Abogado

de no ser así se estaría incurriendo en el delito de defraudación en agravio del Estado Peruano.

POR TANTO:


Al Juzgado, solicito se sirva tener por contestada la presente demanda debiendo DECLARARLA INFUNDADA EN SU OPORTUNIDAD EN TODOS SUS EXTREMOS, conforme a las razones expuestas en el presente documento.

OTROSI DIGO: Que, adjunto los siguientes anexos:

1.A Copia Legible de mi DNI

1.B Tasa judicial por concepto de ofrecimiento de pruebas y cédula de notificación.

Ica, 20 de Junio del 2014.-


Victor L. Marcelo Yastayo
ABOGADO
PROFESIONAL

3.12 Resolución N° 02, Auto que admite Contestación de la Demanda

3er JUZGADO CIVIL.- Sede Central
 EXPEDIENTE : 00631-2014-0-1401-JR-CE-03
 MATERIA : DESALOJO
 JUEZ : JOVANNA ESCARCENA SILVA
 ESPECIALISTA : DE LA CRUZ MALLMA FELIX PEDRO
 DEMANDADO : VILCHEZ SOLANO, TELMO JOSE
 DEMANDANTE : CABREJOS RAMOS, RENAN ELISEO

Resolución Nro.02

Ica, Veintisiete de Junio del
 Año Dos Mil Catorce.-

AUTOS y VISTOS: Con el escrito que antecede;
INCONSIDERANDO: Primero.- Que, el artículo 554° del Código Procesal Civil, precisa que al admitir la demanda el Juez concederá al demandado cinco días para que le conteste. Contestada la demanda o transcurrido el plazo para hacerla el juez fijará fecha para audiencia de saneamiento, conciliación, pruebas y sentencia; **Segundo.-** Que, el emplazamiento es el acto procesal mediante el cual se pone de conocimiento al demandado el contenido de la demanda; **Tercero.-** Que, la parte emplazada ha sido notificada con la demanda, anexos y auto admisorio con fecha 18 de Junio del año en curso, conforme se verifica de la constancia de notificaciones obrante en autos a fojas 40 y a la fecha que contesta la demanda, esto es el día 24 de Junio del año en curso, se encuentra dentro del término de ley; **Cuarto.-** Que asimismo ha adjuntado las tasas judiciales, cumpliendo con los requisitos de admisibilidad y procedencia previsto en el artículo 442° concordante con los artículos 424° y 425° del Código Procesal Civil, por lo que **SE RESUELVE:** Por contestada la demanda por parte del demandado **TELMO JOSE VILCHEZ SOLANO;** A los Medios Probatorios: Téngase por ofrecidos los mismos que merituarán en su debida oportunidad; A Los Anexos: agréguese a los autos; **Al Primer Otro sí.-** Téngase por delegadas las Facultades de representación contenidas en los artículo 80° del Código Procesal Civil a favor del letrado que suscribe el presente escrito. Y conforme al estado del proceso **SEÑALESE fecha para la AUDIENCIA UNICA EL DIA NUEVE DE OCTUBRE DEL AÑO EN CURSO A HORAS NUEVE DE LA MAÑANA Y VEINTE MINUTOS.** Con citación de los intervinientes en el presente proceso. Notifiquess.

Jovanna Angélica Escarcena Silva
 JUEZ SUPERADJUDICADA
 Tercer Juzgado Civil de los
 Poderes Judiciales de la Justicia de Ica

4. SÍNTESIS DE LA AUDIENCIA ÚNICA

En la fecha y hora programadas, se realizó la audiencia única en el Tercer Juzgado Especializado Civil de Ica, bajo la dirección de la Magistrada Jovanna Escarcena Silva, con la presencia del demandante Renán Eliseo Cabrejos Ramos y del demandado Telmo José Octavio Vilchez Solano.

La Jueza al verificar que no se habían deducido excepciones o defensas previas que dificultaran el trámite de la causa y verificando que las partes eran los titulares de la relación jurídica sustancial, procedió a declarar saneado el proceso y pasó a fijar como puntos controvertidos: si correspondía ordenar a la emplazada que desocupara el inmueble de la Calle Chiclayo 520, Edificio "A", Departamento 205, Residencial Las Mercedes, Ica; si correspondía el pago de costos y costas; y si correspondía declarar infundada la demanda

A continuación la Jueza admitió los medios probatorios del demandante, así como la declaración de parte, que consistiría en que el demandado absolvería el pliego interrogatorio presentado en sobre cerrado. Respecto al demandado hizo lo propio, declarando improcedente los medios de prueba que buscaban crear certeza sobre quien ostentaba el título de propietario del bien, por considerarlos impertinentes.

Posteriormente, y estando a que casi todos los medios de prueba eran documentales, la Jueza postergó su mérito probatorio para el momento de resolver, sin embargo respecto a la declaración de parte la Jueza ordenó su actuación, procediendo a tomarse juramento al demandado, a quien se le formularon cuatro preguntas contenidas en el pliego de preguntas, y una más que la Jueza formuló por su propia iniciativa referida a la persona que le había hecho entrega de las llaves del departamento, siendo que la respuesta fue: del señor Renán Cabrejos (demandante).

A continuación se cedió el uso de la palabra al abogado del demandado y no habiendo más medios probatorios que pudiesen actuarse en el momento, la señora Jueza comunicó que la causa quedaba lista para emitir sentencia, con lo cual concluyó la audiencia.

5. FOTOCOPIA DE LA SENTENCIA EMITIDA POR EL TERCER

JUZGADO CIVIL DE ICA

1.

3er JUZGADO CIVIL - Sede Central
EXPEDIENTE : 00651-2014-0-1401-JR-CI-00
MATERIA : DESALOJO
JUEZ : JOVANNA ESCARCENA SILVA
ESPECIALISTA : DE LA CRUZ MALLMA FELIX PEDRO
DEMANDADO : VILCHEZ SOLANO, TELMO JOSE
DEMANDANTE : CABREJOS RAMOS, RENAN ELISEO

SENTENCIA

RESOLUCION Nro 05

Ica, veintisiete de octubre
Del año dos mil catorce.

I.- PARTE EXPOSITIVA: VISTOS: Puesto el proceso en despacho para emitir la sentencia correspondiente.- 1.1. PETITORIO DE LA DEMANDA. Se desprende de autos que por escrito de demanda que obra en folios 31 a 38, Renan Eliseo Cabrejos Ramos, interpone demanda de desalojo por ocupante precario contra Telmo Jose Vilchez Solano, a fin de que la emplazada cumpla con desocupar y entregar el inmueble ubicado en Calle Chiclayo N° 520. Edificio A. Departamento 205. Residencial Las Mercedes- Ica, con expresa condena de costas y costos. 1.2. FUNDAMENTOS DE HECHO DE LA DEMANDA. El accionante fundamenta la demanda en los hechos siguientes: i) El recurrente es el propietario del bien inmueble ubicado en Calle Chiclayo N° 520. Edificio A. Departamento 205. Residencial Las Mercedes – Ica, como consta en el contrato de promesa de compra venta, de fecha 27 de enero del 2010. ii) El contrato de arrendamiento que celebro con el demandado se plasmó que el demandante actuó en representación de Daniel Humberto Zamora Quijano y esposa Zoila Jhayde Luyo Vidalon, en razón que estas personas fueron inicialmente beneficiados con el sorteo de dicha propiedad por el fondo de vivienda policial FOVIPOL-PNF. iii) El día 01 de enero del 2013, el demandante celebró contrato de arrendamiento, con el demandado respecto del bien inmueble sito en la Calle Chiclayo N° 520. Edificio A. Departamento 205. Residencial Las Mercedes – Ica, el mismo que tenía vigencia desde el 01 de enero del 2013 hasta el 01 de enero del 2014, conviniendo de la merced conductiva en S/700.00 nuevos soles mensuales, siendo su uso para vivienda, como consta en el contrato de arrendamiento. iv) El demandante durante los meses de enero, febrero, marzo, abril, mayo del 2013 pago en forma puntual el arrendamiento; sin embargo, a partir del mes de junio del 2013, el

JUZGADO SUPERIOR DE ICA
Tercer Juzgado Civil de Ica
Corte Superior de Justicia de Ica

demandado dejó de pagar la merced conductiva pactada, motivo por el cual en forma reiterada verbalmente se le solicita que pague lo adeudado. v) Con fecha 10 de diciembre del 2013, en forma posterior a la carta notarial, requiriéndole para el pago y, que desocupe el inmueble, el demandante en forma voluntaria redacta un documento de puño y letra, en donde se compromete a desocupar el inmueble materia del presente. vi) Al efectuar las averiguaciones si el demandado al menos estuviera cumpliendo con los pagos de servicios como agua, luz y, otros, durante estos meses de haber dejado de pagar la merced conductiva, se encontró con la ingrata sorpresa que adeuda por consumo de energía eléctrica la suma de S/.767.00 nuevos soles, lo que evidencia mala fe. **1.3. CONTESTACION DE LA DEMANDA:** De fojas 44 a 48, el demandado, contesta la demanda, solicitando que sea declarada infundada, por los argumentos siguientes: i) El accionante no es propietario del inmueble materia de desalojo, por la simple razón que, mediante contrato de compra venta, de fecha 27 de enero del 2010, ofrecido como medio probatorio, se puede advertir que, el verdadero propietario es el Fondo de Vivienda Policial FOVIPOL-PNP, quien mediante sorteo, se promete a adjudicar dicho inmueble a Daniel Humberto Zamora Quijaite y esposa Zoila Jhayde Luyo Vidalon. ii) El contrato de arrendamiento, de fecha 01 de enero del 2013, nació muerto en términos jurídicos, tiene la condición de nulidad absoluta, a razón que el accionante nunca fue propietario. iii) Es incongruente e irrelevante el pedido de devolución de bien, por las razones expuestas en los puntos precedentes. iv) Se advierte que el demandante ha ofrecido como medio probatorio, una Carta Poder, de fecha 07 de febrero del 2014, otorgada por Daniel Humberto Zamora Quijano y esposa, donde otorga facultades policiales, judiciales, municipales, extrajudiciales, que a simple vista se trata de un poder simple, que no reúne los requisitos exigidos por nuestro ordenamiento legal.

Jovanna Angelina Bustos de Silva
 JUEZ SUPLENTE EN LA
 Tercer Juzgado Civil de Ica
 CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE ICA

ii) **PARTE CONSIDERATIVA:** Siendo ese su estado; **Y CONSIDERANDO:** _____

PRIMERO: DELIMITACIÓN DEL PETITORIO DE LA DEMANDA.

Renan Eliseo Cabrejos Ramos, interpone demanda de desalojo por ocupante precario contra Telmo Jose Vilchez Solano, a fin de que la emplazada cumpla con desocupar y, entregar el inmueble ubicado en Calle Chiclayo N° 520. Edificio A. Departamento 205. Residencial Las Mercedes- Ica, con expresa condena de costas y costos.

SEGUNDO: DE LOS PUNTOS CONTROVERTIDOS.

Mediante acta de audiencia única obrante en folios 51/53, se han fijado como puntos controvertidos los siguientes:



- 1) Determinar si corresponde ordenar a la emplazada, cumpla con desocupar y, entregar al demandante el inmueble sito en la Calle Chiclayo N°520. Edificio A. Departamento 205. Residencial Las Mercedes- Ica.
- 2) Determinar si corresponde ordenar los pagos de costas y costos.
- 3) Determinar, si corresponde declarar infundada la demanda.

TERCERO: DEL DESALOJO POR OCUPACION PRECARIA.

3.1. El Artículo 911° del Código Civil, señala que la posesión precaria es la que se ejerce sin título alguno o cuando el que se tenía ha fenecido.

3.2. El jurista Aníbal Torres Vásquez señala que: "Es poseedor precario es el que ocupa un bien sin título, ya sea porque nunca lo tuvo o porque el que tenía ha fenecido. El artículo 911° contiene dos supuestos: a) **Ausencia de título.** Se trata del poseedor que entró de hecho en la posesión, no posee título alguno, por ejemplo, el que entra clandestinamente en la posesión, el usurpador, el ladrón, el hurtador. b) **Título fenecido.** El título fenece por decisión judicial, por disposición de la ley, **por cumplimiento del plazo** o condición resolutorios, por mutuo disenso, por nulidad, resolución, rescisión, revocación, retractación, etc. En general, el título queda extinguido en todo caso de ineficacia estructural o funcional del acto jurídico por el cual se cedió la posesión del bien.

3.3. Que, de acuerdo a lo prescrito por el artículo 585° y 586° del Código Procesal Civil, el proceso de desalojo tiene por objeto, la restitución de un predio, **teniendo la condición de sujeto activo**, entre otros, el propietario, el arrendador, el administrador y **todo aquel que**, salvo lo dispuesto en el artículo 598°, **considere tener derecho a la restitución de un predio.** Y el sujeto pasivo el arrendatario, el precario o cualquier otra persona a quien le es exigible la restitución.

3.4. Que, los procesos de desalojo por ocupación precaria están destinados a restituir en la posesión al propietario de un inmueble y, para tal efecto, su verificación exige que **se prueben dos condiciones copulativas: que la parte demandante sea la titular del bien cuya desocupación pretende y, que la parte emplazada ocupe el mismo sin título o cuando el que tenía ha fenecido.** Establecida la concurrencia o ausencia de estos presupuestos, es decir, determinada la propiedad que alega el demandante y/o precariedad de los demandados, el Juez debe emitir pronunciamiento sobre la pretensión, ordenando el desalojo o desestimándolo¹. (énfasis agregado).

Jovanna Argüelles Bucros Sivia
 JUEZ SUPLENTE/AJUE
 Tercer Juzgado Civil de Ica
 Corte Superior de Ica

CUARTO: FINALIDAD DE MEDIOS PROBATORIOS Y VALORACION.

4.1. El artículo 188° del Código Procesal Civil señala que, "Los medios probatorios tienen por finalidad acreditar los hechos expuestos por las partes, producir certeza en el Juez respecto de los puntos controvertidos y fundamentar sus decisiones". (énfasis agregado).

4.2. El artículo 197° del Código Procesal Civil sobre la valoración de la prueba 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".

QUINTO: ANÁLISIS DEL CASO.

5.1. Se procede ha fundamentar la decisión teniendo en cuenta los puntos controvertidos que se han fijado en el proceso, sobre el primer punto controvertido, que dice: 1) Determinar si corresponde ordenar a la emplazada, cumpla con desocupar y entregar al demandante el inmueble sitio en Calle Chiclayo N° 520, Edificio A, Departamento 205, Residencial Las Mercedes - Ica. Al respecto, esta Judicatura señala que, sobre la primera condición copulativa para que proceda el desalojo por ocupación precaria, consistente en la exigencia para quien la instaura debe acreditar la titularidad del bien materia de Litis; en el caso de autos, de acuerdo al contrato de promesa de compra venta que corre a fojas 4/5, los propietarios Daniel Humberto Zamora Quijano y Zoila Jhayde Luyo Vidalon, celebraron el contrato de promesa de compra venta, con fecha 27 de enero del 2010, el cual prueba que Renan Eliseo Cabrejos Ramos, es titular directo y tiene derechos sobre el inmueble materia de litis. De otro lado, se advierte que de folios 50/53, obra el Acta de Audiencia Única y pliego interrogatorio que el demandado absolvió, afirmando que realizó contrato de arrendamiento con el demandante, respecto del predio materia de desalojo; asimismo, que dicho contrato se extinguió el 01 de enero del 2014; además, de ratificar que es el demandante Renan Cabrejos quien le hizo entrega de las llaves del bien materia de litis. En ese lineamiento, es necesario señalar que, el artículo 586° del Código Procesal Civil, establece que, **el sujeto activo en el desalojo además del propietario puede demandar todo aquel que considere tener derecho a la restitución de un predio;** del mismo modo, el desalojo por ocupación precaria no es un acción real, ni es una acción reivindicatoria simplificada, es ciertamente una acción posesoria y de naturaleza personal, no está dirigida a proteger la propiedad sino a proteger la posesión y, por eso corresponde; además, del propietario, a quien considere tener

Jovanna Angellina Inarceca Silva
 JUEZ SUPLENTE DEL JUEZ
 Tercer Juzgado Civil de Ica
 CORTE SUPLENTE DE JUSTICIA DE ICA

derecho a la restitución. En esta acción no se discute la propiedad de un bien, tan solo el derecho a poseer (Cas. N° 2725-2005-Lima, 10 abril, 2008, El Peruano, 31 agosto, 2008, p. 17030). Igualmente, en la Sentencia del Pleno Casatorio- CASACION N° 2195-2001-UCAYALI, de fecha 13 de agosto del año 2012, se ha establecido como doctrina jurisprudencial vinculante, en la parte resolutive numeral 4) Establecer conforme al artículo 586° del Código Procesal Civil, que **el sujeto que goza de legitimación para obrar activa no solo puede ser el propietario, sino también el administrador y todo aquel que se considere tener derecho a la restitución de un predio**. Ahora bien, sobre la segunda condición copulativa, para que proceda el desalojo por ocupación precaria, de los autos se advierte que, el demandado no ha acreditado su derecho a permanecer en el predio materia de desalojo, pues el contrato de arrendamiento, obrante en folios 07, celebrado con el actor, éste feneció el 01 de enero del 2014, lo cual es ratificado por el emplazado al absolver el pliego interrogatorio, según se desprende del acta de audiencia única, sumado a ello, obra en folio 12, la Carta Notarial dirigida al demandado, diligenciada el 16 de enero del 2014, comunicando que dicho contrato de arrendamiento a culminado y/o extinguido y, se le haga entrega del inmueble al actor del presente proceso. En ese sentido, analizando de manera conjunta y razonada todos los medios probatorios que obran en autos, de conformidad con lo señalado por el artículo 197° del Código Procesal Civil, se concluye que, **se encuentra acreditada la titularidad de la parte actora respecto al bien inmueble materia de desalojo, así como que la demandada viene ocupando el bien inmueble con título que ha fenecido, cumpliéndose con las dos condiciones copulativas para que proceda el desalojo por ocupación precaria**. Por lo tanto, se ha determinado que corresponde ordenar al emplazado que cumpla con desocupar y entregar al demandante el inmueble ubicado en la Calle Chiclayo N° 520, Edificio A, Departamento 205, Residencial Las Mercedes- Ica.

5.2. Sobre el segundo punto controvertido que dice: 2) Determinar si corresponde ordenar los pagos de costas y costos. Al respecto, **esta Judicatura señala que**, habiéndose concluido en el primer punto controvertido que, corresponde ordenar al emplazado que cumpla con desocupar y entregar al demandante el inmueble materia de desalojo. Por lo tanto, procede ordenar el pago de las costas y costos, en aplicación del artículo 412° del Código Procesal Civil.

5.3. Sobre el segundo punto controvertido que dice: 3) Determinar, si corresponde declarar infundada la demanda. Al respecto, **esta Judicatura señala que**, habiéndose concluido en el primer punto controvertido que, corresponde ordenar al

**6. FOTOCOPIA DE LA SENTENCIA DE VISTA DE SEGUNDA SALA
CIVIL DE ICA**

**CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE ICA
SEGUNDA SALA CIVIL**

EXPEDIENTE N° : 00651-2014-0-1401-JR-CI-03
DEMANDANTE : CABREJOS SOLANO TELMO JOSE
DEMANDADO : VILCHEZ SOLANO TELMO JOSE
MATERIA : DESALOJO POR OCUPANTE PRECARIO
PROCEDENCIA : TERCER JUZGADO CIVIL DE ICA

SENTENCIA DE VISTA

RESOLUCIÓN N° 11

Ica, trece de enero del dos mil quince.

VISTOS: Observándose las formalidades establecidas en el artículo 131° del Texto Único Ordenado de la Ley Orgánica del Poder Judicial, oído el informe oral del abogado de la parte demandante; interviene como Juez Superior Ponente la señora **Rosa Juárez Ticona**; y,

CONSIDERANDO:

PRIMERO.- Del acto procesal materia de apelación.- En el caso de autos es materia de apelación la sentencia contenida en la resolución número cinco de fecha 27 de octubre del 2014 que corre de fojas 54 a 59, mediante la cual se resuelve declarar **FUNDADA** la demanda interpuesta por Renán Eliseo Cabrejos Ramos, contra Telmo José Vilchez Solano, sobre Desalojo por Ocupante Precario. En consecuencia **SE ORDENA** que la parte demandada Telmo José Vilchez Solano, desocupe y entregue el bien inmueble ubicado en Calle Chiclayo N°520. Edificio A. Departamento 205. Residencial Las Mercedes - Ica; con lo demás que contiene.

SEGUNDO.- De la apelación.- De conformidad con lo dispuesto en el artículo 364° del Código Procesal Civil, el recurso de apelación tiene por objeto que el órgano jurisdiccional superior examine, a solicitud de parte o de tercero legitimado, la resolución que les produzca agravio, con el propósito de que sea anulada o revocada, total o parcialmente.

TERCERO.- De la pretensión impugnatoria.- El demandado mediante su recurso de apelación que corre de fojas 77 y siguientes señala que el juzgador no ha valorado razonablemente la demanda y los medios probatorios ofrecidos, de los cuales se puede advertir a todas luces que existe una acción maliciosa de parte del demandante, primero, el de indicar que el titular de dicho bien es FOVIPOL quien por sorteo da en venta una propiedad para pagar a plazos a Humberto Zamora Quijano y esposa, luego éste maliciosamente da en PROMESA DE VENTA al demandante una propiedad ajena, y quien pretende ser amparado mediante la presente acción litigiosa sobre un bien del que no es titular, y peor aún mediante una carta poder ofrecida como medio probatorio con fecha posterior a la promesa de venta, análisis jurídico que el juez no ha tomado en cuenta a pesar que fue advertido mediante escrito de fecha 17 de octubre del 2014.

CUARTO: De la prueba.- *"la prueba es la actividad procesal realizada con el auxilio de los medios previstos o autorizados por la ley, y encaminada a crear la convicción judicial acerca de la existencia o inexistencia de los hechos afirmados por las partes en sus alegaciones".* ¹ Para ello, la carga de la prueba implica reglas indirectas de conducta para las partes, que les indican cuáles son los hechos que a cada una de ellas le interesa probar para que se acojan sus pretensiones, como lo requiere el artículo 196 del Código Procesal Civil.²

QUINTO.- De la posesión precaria.- De acuerdo a lo previsto en el artículo 911° del Código Civil **"La posesión precaria es la que se ejerce sin título alguno o cuando el que se tenía ha fenecido"**. Así, existe posesión precaria cuando se trata de una posesión sin derecho o de mala fe, esto es, cuando hay ausencia de título o el título que se tenía feneció.

Una persona tendrá la condición de precario 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. Sobre el tema la Corte Suprema de Justicia en el **Cuarto Pleno Casatorio emitido con motivo de la Casación N° 2195-2011-Ucayali (13.08.2012)**, en el fundamento 61 ha acogido un concepto amplio de precario señalando lo siguiente: *"(...)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, según las pruebas presentadas en el desalojo, no genere ningún efecto de protección para quien ostente la posesión inmediata, frente al reclamante(...)"*

SEXTO.- Del desalojo por ocupación precaria.- Entendida la noción de un poseedor precario, debemos señalar que mediante la acción de desalojo se persigue la restitución del bien inmueble (de naturaleza rústica o urbana debidamente determinado e individualizado) fundado en un título posesorio, la misma que esta conferida al propietario respecto a quien carece de título posesorio o si el que tuvo ha fenecido. De conformidad con lo previsto por el Art. 585 del Código Procesal Civil, la restitución de un predio se tramita con arreglo al dispuesto para el proceso sumarísimo, ello en atención a que la protección del derecho de posesión y a la restitución del bien no tiene una naturaleza compleja, dado que la discusión debe circunscribirse sustancialmente a la alegación y probanza del derecho a la posesión inmediata independientemente de la determinación de la propiedad o de la validez o vigencia del título con el que se defiende este derecho, lo cual será objeto de análisis en otro proceso cuya vía procedimental sea más lata y otorgue las garantías suficientes para su debate.

De conformidad con lo previsto por el artículo 586° del Código Procesal Civil, **pueden demandar el desalojo el propietario, el arrendador, el administrador y todo aquel** que, salvo lo dispuesto en el artículo 598° del precitado Código Adjetivo, considere tener derecho a la restitución de un predio. Al respecto la Corte Suprema de Justicia ha precisado en el Cuarto Pleno Casatorio citado, en sus fundamentos 59 y 60 los supuestos que

¹ Palacio, Lino Enrique. Derecho Procesal Civil. Tomo IV, Buenos Aires, 1977, Ed. Abelot Perrot, p. 331

² Artículo 196 del CPC.- Carga de la prueba.-

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.

comprenden la **legitimación para obrar activa y legitimación para obrar pasiva** señalando que:

59. **Legitimidad para obrar activa:** "(...) no sólo le corresponde al 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, quienes resulta tener calidad para solicitar la entrega en posesión del inmueble (...)".

60. **Legitimidad para obrar pasiva:** "(...) para mantener la sistematicidad, resulta concordante interpretar conjuntamente el citado artículo 586° con el artículo 911° del Código Civil, por lo que se debe comprender entro de esta situación a todo aquel que ocupa el bien sin acreditar su derecho a permanecer en el disfrute de la posesión inmediata o que, en todo caso, en la realidad se han producido la desaparición de los actos o hechos, jurídicamente regulados y protegidos, generando como efecto la pérdida del derecho a poseer (...)".

Los fundamentos citados del Cuarto Pleno Casatorio tienen la condición de reglas de observancia obligatoria Siendo que, conforme a lo dispuesto en el numeral 5.2) del literal b) de su Parte Resolutiva.

SÉPTIMO.- Del análisis del caso.- Del escrito que corre de fojas 31 y siguientes se advierte que Renán Eliseo Cabrejos Ramos interpone demanda de Desalojo por ocupante precario en contra de Telmo José Vilches Solano, a fin de que el emplazado cumpla con desocupar y entregar el inmueble sito en Calle Chiclayo N° 520 Edificio A, Dpto. 205. Residencial Las Mercedes- Ica.

Sustenta su pretensión señalando que es propietario del bien inmueble ubicado en la Calle Chiclayo Dpto. A- 205 de la Residencial las Mercedes de Ica, como consta en el Contrato de Promesa de Venta de fecha 27 de enero del 2010, que el día 01 de enero del 2013 celebró contrato de arrendamiento con el demandado respecto del bien inmueble antes señalado, el mismo que tenía vigencia hasta el 01 de enero del 2014, conviniendo la merced conductiva en S/.700.00 Nuevos Soles; precisa también que los primeros meses el demandado pagó en forma puntual el monto señalado como merced conductiva, sin embargo a partir del mes de junio del 2013, éste dejó de pagar la merced conductiva, motivo por el cual en forma reiterada verbalmente se le solicitaba que pagara lo adeudado, recibiendo evasivas y promesas de pago, y que es por tal motivo que con fecha 23 de octubre del 2013, mediante carta notarial se le requirió pague la suma de S/.2500.00 Nuevos Soles. Posterior a ello con fecha 10 de diciembre del 2013 el demandado en forma voluntaria redacta un documento de puño y letra en donde se compromete a desocupar el inmueble materia del presente, pero llegada la fecha no desocupó el inmueble, después de ello le presentó otro documento en el cual en una segunda oportunidad se compromete a desocupar el inmueble el día 20 de diciembre del 2014; sin embargo con fecha 24 de diciembre del 2013, el demandado le presenta otro escrito señalando que si no le entregaba copia del contrato no le iba a cancelar la merced conductiva pactada. Es así que ante la negativa del demandado de desocupar el inmueble, con fecha 11 de enero del 2014, le cursó Carta Notarial comunicándole que el contrato había culminado y por consiguiente se había extinguido por no haber voluntad de proseguir con dicho contrato, solicitando se le haga entrega del inmueble en el plazo de 48

horas, y al no recibir respuesta alguna es que se procede a interponer la presente demanda.

Por otro lado el demandado el contestar la demanda mediante escrito que corre de fojas 44 a 48 niega y contradice todos los extremos del punto uno de la demanda, señalando que el accionante no es propietario del inmueble materia de desalojo por la simple razón que mediante contrato de promesa de venta de fecha 27 de enero del 2010 ofrecido como medio probatorio se puede advertir que el verdadero propietario es el FOVIPOL, quien mediante sorteo se promete adjudicar dicho inmueble a DANIEL HUMBERTO ZAMORA QUINAJÓ y esposa; asimismo también niega y contradice el punto dos de la demanda, señalando que el contrato de arrendamiento de fecha 01 de enero del 2013 nació muerto en términos jurídicos tiene la condición de nulidad absoluta, a razón de que el accionante nunca fue propietario; respecto al punto cuarto y cinco de la demanda señala que deviene en incongruente e irrelevante el pedido de devolución del bien; respecto al punto seis, siete y ocho, también los niega y contradice, toda vez que deviene en inconsistente en cuanto al pedido de causal por ocupante precario por no reunir los requisitos esenciales de procedibilidad, en primer plano de titular de la propiedad y en segundo plano no tener la condición de precario.

Sobre el tema se debe de señalar que "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. La norma acotada exige que se prueben dos condiciones copulativas: **que la parte demandante sea la titular del bien cuya desocupación pretende, y que la parte emplazada ocupe el mismo sin título o cuando el que tenía ha fenecido.** El título a que se refiere la segunda condición copulativa es el que emana de un acto jurídico por el que se otorga al poseedor la propiedad, arrendamiento, usufructo, uso, comodato, superficie, anticresis, entre otros, del bien que detenta, por lo que reiteradas ejecutorias de la Corte Suprema de Justicia han establecido que la posesión precaria es la que se ejerce de facto, sin contar con título que justifique la posesión, entendiéndose como tal a la ausencia absoluta de cualquier circunstancia que permita advertir la legitimidad de la posesión que detenta el ocupante".³

Siendo así, se debe de verificar si en el presente caso se encuentran los presupuestos señalados en el quinto considerando de la presente resolución, a fin de poder amparar o no la demanda. Así tenemos que respecto a la **legitimidad para obrar del demandante** se tiene que es propietario del bien inmueble ubicado en la Calle Chiclayo Dpto. A- 205 de la Residencial las Mercedes de Ica, como consta en el Contrato de Promesa de Venta de fecha 27 de enero del 2010, que el día 01 de enero del 2013 celebró contrato de arrendamiento con el demandado respecto del bien inmueble antes señalado: Por otro lado, respecto a la **legitimidad para obrar del demandado** se tiene de autos que el demandado no ha negado encontrarse en posesión del predio a mérito del contrato de arrendamiento celebrado con el demandante, por tanto se concluye que se encuentra acreditado los supuestos para una relación jurídica procesal válida.

a.- Respecto del derecho de propiedad del demandante.- En el caso de autos, la pretensión del demandante, es que se le **RESTITUYA** el bien

³ Cas. N° 417-2009- Ica, Publicada el 30.06.10

inmueble ubicado en la Calle Chiclayo N°520 Edificio A. Departamento N° 205- Residencial Las Mercedes- Ica, el cual viene siendo ocupado de manera precaria por el demandado. Ahora bien del Contrato de Promesa de Compraventa que corre de fojas 04 a 05, se advierte que el demandante tiene derechos respecto el bien inmueble materia de Litis, asimismo se advierte que el demandante fue quien efectuó el contrato de arrendamiento del inmueble antes señalado con el demandado, conforme se puede apreciar del mismo contrato, el cual corre a fojas 07, de igual forma se advierte que en la Audiencia Única llevada a cabo el 09 de octubre del 2014, el demandado al absolver el pliego interrogatorio, ha señalado que efectivamente realizó contrato de arrendamiento con el demandante respecto al bien inmueble materia de litis, y que quien le entregó las llaves del inmueble fue el demandante. Por otro lado el demandado reconoce los derechos del demandante, lo que ha quedado en evidencia cuando frente al requerimiento de pago de lo adeudado al demandado, éste se dirigió al demandante precisando las fechas en que procedería a desocupar el inmueble (fojas 10 y 11), con lo cual ha quedado acreditado el derecho del demandante a que se le restituya la posesión del bien inmueble objeto de litis en su condición de propietario - arrendador.

Siendo así, se puede concluir que el accionante ha acreditado tener legitimidad para incoar la presente demanda la cual se encuentra dirigida a pretender la desocupación y entrega del bien inmueble de su propiedad, el cual viene siendo ocupado de manera precaria por el demandado.

b.- De la condición de poseedor precario del demandado.- Ocupante precario, a entender de nuestra legislación sustantiva, es aquel que posee un bien sin título o cuando el título ha fenecido; esto es, resulta precario aquella persona que no cuente con justificación para poseer el bien, a contrario sensu, aquel que justifique su posesión no podrá ser calificado como tal. **Cas. N° 962-2001- Huaura.**

En el caso de autos la condición de precario del demandado respecto al inmueble sub litis se encuentra corroborada al verificarse que el contrato de arrendamiento celebrado entre el demandante y el demandado feneció el **01 de enero del 2014**, conforme consta del mismo contrato (fojas 07), y de lo manifestado por el mismo demandado al prestar su declaración en la Audiencia Única cuya acta corre a fojas 51 a 54, asimismo se advierte que al producirse el vencimiento del contrato el demandante, cursó una Carta Notarial al demandado (fojas 12), comunicándole la culminación del contrato de arrendamiento, requiriéndole la entrega del inmueble en el término de 48 horas, sin embargo el demandado, no ha cumplido con efectuar la restitución del inmueble, constituyéndose por ello en la condición de ocupante precario, dado que a la fecha no cuenta con ningún título que justifique la posesión del inmueble sub litis.

Al respecto la Corte Suprema de Justicia, en el multicitado Cuarto Pleno Casatorio ha establecido en el numeral II del fundamento 63, que "(...) también constituye un supuesto de título de posesión fenecido cuando se presente el supuesto previsto en el artículo 1704 del Código Civil, puesto que con el requerimiento de la conclusión del contrato y devolución del inmueble se pone de manifiesto la voluntad del arrendador de poner fin al contrato. Dicha comunicación debe ser indubitable, de lo contrario dará lugar a que la demanda de desalojo por precario se declare infundada. Por el contrario, no constituirá un

caso de título fenecido el supuesto contemplado por el artículo 1700 del Código Civil, puesto que el solo vencimiento del contrato de arrendamiento no resuelve el contrato sino que, por imperio de la ley, se asume la continuación del mismo hasta que el arrendador requiera la devolución del bien. Sólo en el caso de existencia de requerimiento, recién se puede asumir que el poseedor ha pasado a constituirse en poseedor precario por fenecimiento de su título."

Siendo así y de lo analizado en la presente resolución es posible colegir que el demandado no cuenta con título vigente con el que ampare su posesión sobre el inmueble sub litis, correspondiendo por ello amparar la demanda de Desalojo por ocupante precario y ordenar que el demandado restituya la posesión al demandante por corresponderle su derecho a la posesión inmediata del bien.

Por otro lado se advierte que a lo largo del proceso el demandado sólo ha cuestionado la calidad de propietario del demandante, más no ha pretendido desvirtuar lo señalado por el actor respecto a su calidad de precario. Por lo que siendo así lo vertido por el demandado, en su recurso de apelación sólo son argumentos de defensa que en nada enervan lo ya resuelto por el juez de primera instancia. Por tal motivo, el Colegiado considera que la venida en grado debe ser confirmada.

POR TALES CONSIDERACIONES:

CONFIRMARON la sentencia contenida en la resolución número cinco de fecha 27 de octubre del 2014 que corre de fojas 54 a 59, mediante la cual se resuelve declarar **FUNDADA** la demanda interpuesta por Renán Eliseo Cabrejos Ramos, contra Telmo José Vilchez Solano sobre Desalojo por Ocupante Precario y en consecuencia **ORDENA** que la parte demandada Telmo José Vilchez Solano, desocupe y entregue el bien inmueble ubicado en Calle Chiclayo N°520. Edificio A. Departamento 205. Residencial Las Mercedes - Ica; con lo demás que contiene; y los devolvieron.

S.S.

JUAREZ TICONA

DEL CARPIO MUÑOZ

ZARATE ZUÑIGA

12.6.ENE.2015

12.6.ENE.2015

7. FOTOCOPIA DEL FALLO DE LA CORTE SUPREMA

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA

CASACION 1247-2015
ICA
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA

Lima, veintitrés de julio de dos mil quince.-

VISTOS; y, CONSIDERANDO: -----

PRIMERO- Que, es materia de pronunciamiento de la presente resolución, el recurso de casación interpuesto por el demandado **Telmo José Octavio Vilchez Solano** (folios 130), contra la sentencia de vista contenida en la Resolución número once (folios 117), del trece de enero de dos mil quince, expedida por la Segunda Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Ica, que confirma la sentencia apelada comprendida en la Resolución número cinco (folios 54), del veintisiete de octubre de dos mil catorce que declara fundada la demanda, en consecuencia ordena que el demandado **Telmo José Octavio Vilchez Solano**, desocupe y entregue el bien inmueble ubicado en Calle Chiclayo número 520, Edificio A, Departamento 205, Residencial Las Mercedes – Ica, con lo demás que contiene; por lo que corresponde examinar si el referido recurso cumple con los requisitos dispuestos por los artículos 387 y 388 del Código Procesal Civil, modificado por la Ley número 29364.-----

SEGUNDO- Que, antes de revisar el cumplimiento de los requisitos necesarios para la casación, se debe tener presente que este recurso es eminentemente formal, técnico y excepcional, por lo que tiene que estar estructurado con sujeción a los requisitos que exige la norma procesal civil para su admisibilidad y procedibilidad, esto es: precisar en cuál de las causales se sustenta, si es en la i) *infracción normativa* o en el ii) *apartamiento inmotivado del precedente judicial*. Presentar una fundamentación puntualizada, clara y pertinente respecto de cada una de las referidas causales; demostrar la incidencia directa de la infracción sobre la decisión impugnada. Esta exigencia, es para lograr los fines del recurso, estos son: nomofiláctica, uniformizadora y dilogógica. Siendo así, es responsabilidad del

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA

CASACION 1247-2015
ICA
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA

recurrente saber adecuar los agravios que denuncia a las causales que para dicha finalidad taxativamente se encuentran determinadas en la norma procesal; pues este Supremo Tribunal no está facultado para interpretar el recurso de casación, ni de integrar o remediar las carencias del mismo o dar por supuesta y explícita la falta de causal, tampoco subsanar de oficio los defectos incurridos por el casante en la formulación del recurso extraordinario.-

TERCERO.- Que, en ese sentido el recurso cumple con los requisitos para su admisibilidad, conforme exige el artículo 387 del Código Procesal Civil, toda vez que éste ha sido interpuesto: *i)* contra la resolución expedida por la Segunda Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Ica, (folios 95), que, como órgano jurisdiccional de segunda instancia, pone fin al proceso; *ii)* ante el referido órgano jurisdiccional que emitió la resolución de vista impugnada; *iii)* dentro del plazo que establece la norma, ya que el recurrente fue notificado el veintinueve de enero de dos mil quince, (ver cargo de notificación a folio 100 vuelta), e interpuso el recurso de casación el doce de febrero del mismo año (folios 130); y *iv)* adjunta el recibo con el pago del arancel judicial por el presente recurso, (folio 114).-----

CUARTO.- Que, al evaluar los requisitos de procedencia previstos por los cuatro incisos del artículo 388 del Código Procesal Civil, se verifica que el recurrente apeló la sentencia de primera instancia que le fue adversa, (folios 77); precisa que el recurso se sustenta en las causales de infracción normativa, e indica que su pedido casatorio es anulatorio, cumpliendo con lo dispuesto en los incisos 1, 2 y 4 de la norma aludida. -----

QUINTO.- Que, el casante sustenta su recurso en la primera causal prevista en el artículo 386 del Código Procesal Civil, a cuyo efecto, denuncia: -----
a) infracción normativa procesal del artículo 121 del Código Procesal

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA

CASACION 1247- 2015
ICA
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA

Civil. Alega que la sentencia incurre en la causal de falta de motivación, infringiendo de esta manera el último párrafo de la norma antes mencionada, pues conforme se desprende del documento denominado contrato de promesa de venta, el titular del bien *sub litis* es el Fondo de Vivienda Policial - FOVIPCL, quien transfirió la propiedad a favor de Humberto Zamora Quijano y esposa, para ser pagado en veinte años, y al no haberse cancelado, no correspondía a estos últimos contratar bajo promesa de venta con el demandante Renán Eliseo Cabrejos Ramos, respecto de una propiedad ajena, en consecuencia, el demandante al no acreditar su condición de titular o tenedor del inmueble, carece de legitimidad para obrar al no ser titular del inmueble, por lo que no le corresponde interponer la presente demanda de desalojo por ocupación precaria.-----

SEXTO.- Que, evaluando el requisito de procedencia del inciso 3 del artículo 388 del Código Procesal Civil, se advierte que la causal indicada en el párrafo que antecede así propuesto debe ser rechazado, porque los fundamentos del recurso de casación se sustentan en una exposición de los hechos y cuestiones de probanza orientados a acreditar la falta de legitimidad para obrar del demandante, sin tener en cuenta que la Sala Superior al resolver el recurso de apelación por iguales motivos, estableció que al demandante sí le asiste esta condición, al ser propietario del bien *sub litis*, como consta en el Contrato de Promesa de Venta del veintisiete de enero de dos mil diez (*folios 4 y 5*), y, en virtud a esta transacción el uno de enero de dos mil trece (*folio 7*), arrendó el inmueble al demandado, aceptando éste último ser arrendatario de aquél, por lo que habiendo culminado el contrato el once de enero de dos mil catorce, su condición deviene en precaria, conforme consta del mismo contrato. Siendo así contrario a lo afirmado por el actor se ha respetado el derecho y deber de obtener una resolución motivada dentro del debido proceso y efectuado una correcta y razonada valoración de las pruebas.-----

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA

CASACION 1247- 2015
ICA
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA

SÉTIMO.- Que, estando a lo expuesto, de conformidad con el artículo 392 del Código Procesal Civil, corresponde desestimar el recurso de casación en todos sus extremos.-----

Por estos fundamentos, declararon: **IMPROCEDENTE** el recurso de casación interpuesto por el demandado **Telmo José Octavio Vilchez Solano** (folios 130), contra la sentencia de vista contenida en la Resolución número once (folios 95), del trece de enero de dos mil quince, expedida por la Segunda Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Ica; **DISPUSIERON** la publicación de la presente resolución en el Diario Oficial "El Peruano", bajo responsabilidad; en los seguidos por Renán Eliseo Cabrejos Ramos con Telmo José Octavio Vilchez Solano, sobre Desalojo por Ocupación Precaria; y los devolvieron. Ponente Señora Huamaní Llamas, Jueza Suprema.

S.S.

MENDOZA RAMÍREZ

HUAMANÍ LLAMAS

MARTÍNEZ MARAVÍ

CABELLO MATAMALA

MIRANDA MOLINA

SCM / MMS / KPF

SE PUBLICO CONFORME A LEY

Dr. ALVARO CÁCERES PRADO
Secretario(e)
Sala Civil Transitoria
CORTE SUPREMA

8. JURISPRUDENCIA DE LOS ÚLTIMOS DIEZ AÑOS

CASACIÓN N° 2070-2014, LIMA:

Que la posesión, derecho real reconocido en el artículo 896 del Código Civil, como el ejercicio de hecho de uno o más poderes inherentes a la propiedad, que cumple una función legitimadora, en virtud de la cual, el comportamiento del poseedor sobre las cosas permite que sea considerado como titular de un derecho sobre ellas, y así realizar actos derivados de aquel. Asimismo es también una forma de posesión la precaria, recogida en el artículo 911 del Código Civil, es la ejercida sin título alguno o cuando el que se tenía ha fenecido. Y es frente a este último tipo de posesión que la norma pone a disposición de los litigantes la acción de desalojo que protege el derecho a la posesión, y busca recuperarla de quien posee el inmueble en Litis sin justo título. Así pues, como lo ha establecido el Cuarto Pleno Casatorio Civil, recaído en la Casación 2195-2011-Ucayali, “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 no ostente frente al reclamante, por haberse extinguido el mismo”. Que por otro lado el artículo 586 del Código Procesal Civil establece que: “pueden demandar el propietario, el arrendador, el administrador y todo aquel que salvo lo dispuesto en el artículo 598, considere tener derecho a la restitución de un predio. Pueden ser demandados: el arrendatario, el subarrendatario, el precario o cualquier otra persona a quien le es exigible la restitución”; por tanto para que se cumpla con el requisito de legitimidad para obrar, ambas partes deberán enmarcarse en cualquiera de los supuestos establecidos en la norma, debiendo entenderse que cuando el artículo 911 del Código Civil señala “título alguno”, no se refiere únicamente a un título de propiedad, sino en concordancia con el artículo 586 del Código Procesal Civil, puede tratarse de cualquiera de los supuestos antes mencionados; y en lo que respecta al demandado, éste deberá suponer una situación posesoria.

CASACIÓN N° 11642-2015, TACNA:

Sétimo: La parte recurrente, denuncia como causales: a) Infracción Normativa por interpretación errónea del artículo 911, 912 del Código Civil; alega que se ha acreditado la calidad de precaria, sin considerar que la posesión del inmueble se encontró acreditada mediante acta de posesión, por un Juzgado de Paz (...) (Acta que no se considera en lo absoluto en los considerandos), es de dos años anteriores al título de dominio descrita por el Ad-quem; asimismo debe entenderse que siendo un terreno eriazo, la recurrente es la posesionaria primigenia; (...) expone que las pruebas aportadas por el demandante no han sido señaladas en forma puntual, desde qué fecha tiene la condición de ocupante precaria, así como tampoco el día, mes y año que viene ocupando supuestamente como precaria el inmueble materia de Litis (...) Octavo: Se advierte que en relación a la causal contenida en el literal a), corresponde señalar que, el recurso así sustentado en cuanto a la fundamentación expuesta por el recurrente en su escrito de casación, no puede resultar viable en sede de Casación, ya que de su propio sustento se advierte que lo que en el fondo pretende es un nuevo pronunciamiento en sede casatoria de los hechos establecidos por las instancias de mérito; lo cual no es posible su revisión en esta sede, en tanto que tal pretensión colisionaría frontalmente con la naturaleza y fines del recurso extraordinario de casación.

CASACIÓN N° 3417-2015, DEL SANTA:

Los Jueces Superiores al declarar fundada la demanda sostuvieron que el actor es propietario del bien sub Litis, con derecho inscrito en Registros Públicos, siendo de aplicación lo previsto en el artículo 2013 del Código Civil, y si bien el demandado presentó un documento que acreditaría su derecho de posesión sobre el citado inmueble (...) dicho título no ha adquirido fecha cierta, y por lo tanto no puede producir efectos jurídicos válidos para ser considerado un título y acreditar el derecho de posesión del emplazado, conforme a lo

indicado en la quinta regla de la Casación 2195-2011/Ucayali (Sentencia vinculante). De lo antes expuesto se advierte que la decisión a la que arriba la Sala Superior se contrapone a los criterios señalados por el IV Pleno Casatorio Civil recaído en la Casación N° 2195-2011/Ucayali, para verificar el derecho del demandado sobre el inmueble, puesto que no solo se puede justificar con la exhibición de documentos que tengan la calidad de fecha cierta, sino con cualquier acto jurídico que lo autorice a ejercer la posesión del bien, lo cual constituye doctrina jurisprudencial establecida como vinculante para los Jueces de la República, de conformidad con lo normado por el artículo 400 del Código Procesal Civil.

CASACIÓN N° 2741-2014, LIMA:

El presente proceso de desalojo por ocupación precaria no es la vía más adecuada para resolver temas relativos a la propiedad del bien, cuando de por medio existe un título que justifica la posesión de los demandados.

CASACIÓN N° 2978-2014, LAMBAYEQUE:

En los casos en los que 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.

9. DOCTRINA DE LA MATERIA CONTROVERTIDA

CONCEPTO DE LOS DERECHOS REALES:

El derecho real es el derecho civil patrimonial consistente en la potestad que corresponde a una persona sobre una cosa específica, sin que haya un sujeto concretamente determinado, contra quien pueda ir aquella dirigida personalmente.

El poseedor o el propietario para ejercer su potestad o derecho sobre la cosa determinada, no necesita de la intervención de un tercero concretamente determinado, contra el cual pudiera accionar el titular.

Hay dos elementos en los derechos reales: a) un sujeto activo titular del derecho; y b) la cosa objeto del derecho.

El Derecho real es un derecho susceptible de ser opuesto a todos, a cualquiera, y que permite a su titular, llámese éste poseedor, propietario, copropietario, usufructuario, usuario, ejercer un poder sobre la cosa .

DERECHO DE POSESIÓN

Según el Código Civil vigente: “la posesión es el ejercicio de hecho de uno o más poderes inherentes a la propiedad”.

A este derecho real se le puede atribuir facultades de uso y disfrute, y excepcionalmente la facultad de disposición a través de las adquisiciones a non domino, siendo la reivindicación exclusiva del derecho de propiedad.

El uso y el disfrute de un bien determinado permite a un sujeto de derecho no solo la utilización en favor propio de dicho bien, sino además el aprovechamiento económico del mismo a través de sus frutos.

LA POSESIÓN Y EL PROCESO DE DESALOJO:

Según MEJORADA CHAUCA: “(...) la posesión es el ejercicio de hecho de uno o más poderes inherentes a la propiedad. Los atributos típicos de la propiedad son el uso, disfrute, disposición y reivindicación (artículo 923 del Código Civil). Habrá posesión cualquiera sea la conducta sobre el bien, en tanto responda al ejercicio de algún atributo del dominio. De ahí que la posesión no solo se genera para quien actúa como dueño, sino para cualquiera que realiza la explotación o goce del bien. Se trata de un derecho real autónomo (...) que nace por la mera conducta de la persona sobre la cosa, sin importar si tiene derecho o no sobre ella”

DERECHO DE IMPUGNACIÓN: RECURSO DE APELACIÓN Y CASACIÓN TÁVARA CÓRDOVA:

La pluralidad de instancias se relaciona con el derecho a impugnar que a su vez se encuentra dentro del derecho a la tutela jurisdiccional efectiva. Ciertamente el derecho a impugnar no implica que el justiciable tiene derecho a impugnar toda resolución indefinidamente: dicho derecho resulta ser una garantía procesal que exige, cuando menos, una segunda decisión sobre los actos jurisdiccionales pasibles de ser impugnados. De ahí que es importante que el sistema impugnatorio contenido en un ordenamiento procesal brinde las garantías necesarias para que los litigantes puedan satisfacer su necesidad de obtener una nueva decisión, sin descuidar, la eficacia del proceso en cuanto a la duración razonable de este” .

10. SÍNTESIS ANALÍTICA DEL TRÁMITE PROCESAL

El demandante don Renán Eliseo Cabrejos Ramos interpuso demanda por desalojo por ocupante precario a Telmo José Vilchez Solano, solicitando la restitución de la posesión del bien de la Calle Chiclayo 520, Edificio “A”, Departamento 205, Residencial Las Mercedes, Provincia y Departamento de Ica.

El demandante sustentó su demanda en que es propietario del bien en virtud a la promesa de compra venta suscrita el veintisiete de enero de dos mil diez suscrito con Daniel Zamora Quijano y su cónyuge; asimismo, acreditó su legitimidad para obrar con el contrato de alquiler que celebró con el demandado en representación de la sociedad conyugal mencionada, quienes inicialmente fueron los beneficiarios del sorteo efectuado por FOVIPOL –PNP sobre el bien materia de Litis. Dicho contrato tenía vigencia de un año y concluía el primero de enero de dos mil catorce, y durante los meses de enero a mayo el demandado cumplió con todas sus obligaciones de pago, sin embargo a partir de junio incumplió el pago de la renta.

Pese a que le cursó varias cartas vía notarial indicando que debía pagar lo adeudado y posteriormente que debía desocupar el inmueble, y no obstante que el propio demandado hasta en dos ocasiones se comprometió a retirarse del departamento de manera voluntaria, conforme se desprende de los documentos suscritos a mano por él, no se retiró.

Al efectuar averiguaciones, el demandante verificó que el demandado no solo debía los montos correspondientes a la merced conductiva desde el mes de junio de dos mil trece hasta el término del contrato (primero de enero de dos mil catorce), sino que también adeudaba una suma considerable por el consumo de energía eléctrica del inmueble, durante ese lapso.

El Juez admitió la demanda y notificó al emplazado, quien dentro del plazo legal contestó.

El demandado contestó la demanda señalando que el demandante no era el propietario del departamento y que no tenía derecho para exigir su entrega, por cuanto según el contrato

presentado como medio de prueba por el demandante los propietarios eran Daniel Humberto Zamora Quijano y su esposa, pues a ellos se había adjudicado el inmueble por sorteo de FOVIPOL – PNP; además señaló que el contrato de arrendamiento no tenía valor alguno, nació muerto porque el demandante no solo no era propietario del bien, sino tampoco tenía poderes suficientes para representar a los propietarios, razón por la cual no podía solicitar la devolución del departamento.

El Juez admitió la contestación de la demanda y fijó fecha para la audiencia que tuvo lugar el nueve de octubre de dos mil catorce, diligencia a la cual asistieron ambas partes.

En la audiencia la señora Jueza declaró saneado el proceso, pasando a fijar los siguientes puntos en controversia: 1.- Si debía ordenar que la emplazada desocupara el inmueble, de la Calle Chiclayo 520, Edificio “A”, Departamento 205, Residencial Las Mercedes, Ica; 2.- Si correspondía disponer el pago de costos y costas; y Si correspondía declarar infundada la demanda.

Admitió los medios de prueba documentales para merituarlos al resolver y actuó la declaración de parte, presentados por el demandante y del demandado declaró improcedentes los destinados a establecer el derecho de propiedad del bien, por considerarlos impertinentes, quedando la causa expedita para sentenciar.

Posteriormente, la señora Jueza declaró fundada la demanda ordenando el desalojo en el término de seis días, por encontrarse acreditada la titularidad de la parte actora respecto al bien, cumpliéndose las dos condiciones copulativas para que procediera. Asimismo, resolvió que el demandado pagara los respectivos costos y costas.

El demandado al no encontrarse conforme con lo dispuesto en la sentencia interpuso recurso de apelación argumentando que el Juez había incurrido en error pues la resolución no se ajustaba a los hechos y no estaba debidamente motivada, que no se habían valorado congruentemente sus alegaciones dado que el demandante no era titular del bien pues el

contrato de promesa de compra venta evidenciaba que el bien era de FOVIPOL – PNP y que se le había adjudicado en favor de la sociedad conyugal conformada por Daniel Humberto Zamora Quijano y Zoila Jhayde Luyo Vidalón, alegando también que el demandante presentó como medio de prueba una carta poder posterior al contrato de promesa de compra venta en la cual supuestamente representa a la aludida sociedad conyugal únicamente para trámites administrativos.

Concedida la apelación, se elevaron los autos a la Segunda Sala Civil – Sede Central, instancia que confirmó la recurrida.

La motivación del colegiado para resolver en este sentido se sustenta en que el demandante es propietario del bien que requiere y que el demandado por su parte no solo, no ha negado estar en posesión del bien, sino que no cuenta con título vigente que lo legitime para permanecer en tal posesión, correspondiendo por ello, conforme a resuelto la primera instancia, amparar la demanda, y en el caso particular del Colegiado confirmar la sentencia recurrida.

El demandado al conocer el sentido de la sentencia de vista interpuso recurso extraordinario de casación solicitando la nulidad de dicha resolución, invocando un error in procedendo pues se señaló que se apartó de los diferentes precedentes judiciales habiéndose contravenido así el debido proceso advirtiéndose de manera puntual falta de motivación en la sentencia de segunda instancia que confirmó la del Juzgado Especializado de Ica.

Por su parte, la Sala Civil de la Corte Suprema, al calificar el recurso lo declaró improcedente por cuanto se advertía en la sentencia de vista que era razonada y se había efectuado una correcta valoración de las pruebas, razón por la cual se había confirmado la sentencia de primera instancia.

11. OPINIÓN ANALÍTICA DEL TRATAMIENTO DEL ASUNTO SUB

MATERIA

Es importante resaltar que en el presente proceso el demandado únicamente ha sustentado su defensa en tratar de desvirtuar la legitimidad del demandante, señalando en las dos instancias, e incluso ante la Sala Suprema, que el demandado no era el titular del inmueble porque no era propietario del mismo, sin tomar en cuenta que el propio contrato de promesa de venta presentado por el demandante demostraba que él se encontraba pagando el valor de venta de dicho bien, tanto respecto a la inicial como respecto a las cuotas durante veinte años, con la finalidad que los vendedores, quienes figuraban como beneficiarios de FOVIPOL – PNP suscribieran al término de dicho plazo la escritura de compra-venta en favor del demandante y su cónyuge. Esto lo legitimaba a exigir la restitución del bien, pues conforme a nuestra norma procesal, pueden accionar otros sujetos procesales que consideren tener derecho a la restitución de un predio.

CONCLUSIONES

- Sobre el asunto sub materia mi opinión es que el demandante interpuso correctamente su demanda con el objeto de solicitar ante el Juez competente la devolución del bien de su propiedad, por cuanto el emplazado se encontraba en él sin tener derecho de posesión, menos aún de propiedad sobre él, pues el contrato por el cual se le había cedido la posesión por el plazo de un año, primero se había incumplido en razón de no haber pagado la merced conductiva durante 7 meses y luego por el transcurso del tiempo había vencido, perdiendo la legitimidad para ocuparlo.
- Considero que en el caso particular tanto la Jueza de Primera Instancia, el Colegiado de la Sala Superior y la Sala Transitoria resolvieron conforme a derecho, pues aplicaron correctamente la norma sustantiva y la norma procesal y más bien el demandado debió ser multado por los magistrados, por actuar con temeridad, en tanto sostenía el mismo argumento que no resistía el menor análisis para dilatar el proceso e impugnar las resoluciones que le eran adversas.

RECOMENDACIONES

- Es importante tener en consideración tanto lo señalado por los juristas en la doctrina como los magistrados en las diversas jurisprudencias que señalan que al momento de resolver un proceso de esta naturaleza.
- Se debe verificar que quien interpone la demanda solicitando la restitución del bien logre acreditar su titularidad sobre el mismo (la cual no es exclusividad del propietario, administrador o arrendador) y que por su parte, el demandado se encuentre en una situación de precariedad, esto es, que no tenga título alguno o que éste haya vencido.

REFERENCIAS

JURISTAS EDITORES (2018) Código Civil. Lima.

JURISTAS EDITORES (2018) Código Procesal Civil.

Mejorada, M. (2013) “*La Amplitud del Precario*”, Gaceta Civil & Procesal Civil N° 03.

Palacio Pimentel, H. Gustavo (1985) “*Manual de Derecho Civil, Tomo I*”. Talleres Gráficos Ojeda.

Távora, F. (2009) “*Los Recursos Procesales Civiles*”, Gaceta Jurídica.