



PODER JUDICIAL
DEL PERÚ

**CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE LIMA
QUINTA SALA CIVIL**

EXPEDIENTE N° 7697-2015-0

RESOLUCIÓN NÚMERO:

Lima, diecisiete de agosto de dos mil dieciséis.

Habiéndose analizado y debatido la causa, conforme lo prescriben los artículos 131° y 133° de la Ley Orgánica del Poder Judicial, este Colegiado integrado por los Señores: Echevarría Gaviria, Arriola Espino; y, *Solís Macedo*, quien interviene como ponente, emite la siguiente decisión judicial:

VISTOS;

& Asunto

Es materia de grado la sentencia contenida en la Resolución N° 7¹, de fecha 14 de enero de 2014, que declara infundada la demanda de desalojo por ocupación precaria interpuesta por Fondo Consolidado de Reservas Provisionales contra Rosa Amelia Bernuy Sánchez.

& Antecedentes:

a) Demanda

Mediante escrito de folios 20 a 26, el Fondo Consolidado de Reservas Previsionales (en adelante *la demandante*), interpone demanda de desalojo por ocupación precaria contra Rosa Amelia Bernuy Sánchez (en adelante *la demandada*) a fin de que cumpla con desocupar y restituir la posesión de los almacenes N° 02 y N° 03, ubicados en el ex edificio del Banco Popular Palomino, situado en Av. Venezuela N° 2813, distrito de Cercado de Lima, provincia y departamento de Lima. Sostiene que la demandante es propietaria del inmueble sub litis, cuyo dominio corre

¹ Obrante de fs. 62 a 64.



inscrito en la Partida N° 40225641 y N° 40225668, del Registro Propiedad inmueble de Lima y Callao, en su condición de propietario del inmueble exige su desocupación.

b) Contestación

Por escrito de folios 48 a 51, la demandada Rosa Amelia Bernuy Sanchez, contesta la demanda negándola y contradiciéndola, alega que es falso que sea ocupante precaria, todo lo contrario ocupa el inmueble sub litis en el mérito al traspaso de la posesión otorgada por la anterior arrendataria doña Edith Doris Melgarejo Murillo; con la demandante ha suscrito un acta de conciliación sobre la regularización de la posesión, llegando a los siguientes acuerdos entre otros, cancelar la suma \$. 126.14 dólares, por concepto de diferencia de garantía a favor de la demandante, luego de ello se debía suscribir el contrato de arrendamiento el 19 de diciembre de 2011, sin embargo la demandante no cumplió con suscribir el contrato de arrendamiento; y que no concurrió a la invitación a conciliar de la demandante por considerar que dicha parte no estaba actuando de buena fe, al no haber cumplido con el acta de conciliación suscrito con anterioridad.

c) Sentencia

El Juez justifica su decisión de declarar infundada la demanda por considerar que si bien la demandante ha acreditado que es propietaria de los almacenes N° 02 y N° 03, como se desprende de la copia literal de las Partidas N° 40225641 y N° 40225668 expedido por el Registro de Propiedad Inmueble de Lima, y por tanto se encontraría habilitada para solicitar el desalojo del bien. Sin embargo, en cuanto a la posesión que ejerce la demandada, precisa que del Acta de Conciliación adjuntada por esta parte, se desprende un acuerdo de voluntades respecto de la regularización del contrato de arrendamiento, al existir acuerdo de las partes respecto al pago de la renta de los bienes materia de litis, es decir, la demandada ha acreditado su derecho de ejercer la posesión del bien sub litis, concluyendo que no se encuentra en el supuesto previsto en el artículo 911° del Código Civil, por lo que no tiene la condición de ocupante precaria.

d) Apelación

La apelante invoca como agravios:

- i) Que, si bien hubo un acuerdo de arrendamiento, esta no tuvo un plazo determinado, y por lo tanto sería una de duración indeterminada y de acuerdo al artículo 1704° del Código Civil, el solo requerimiento de la devolución del inmueble pone de manifiesto la voluntad del arrendador de poner fin al contrato (en este caso el acuerdo), y con el acta de conciliación por inasistencia de una de las partes de fecha 7 de mayo de 2015, en el cual el requerimiento realizado a la demandada fue la



restitución del inmueble se puso fin al contrato de duración indeterminada, dada dicha condición el poseedor ha pasado a constituirse en poseedor precario por fenecimiento de su título.

- ii) Que, si bien el acta de conciliación presentada por la demandada contiene un acuerdo de voluntades el cual le permitió ejercer la posesión durante más de tres años del bien sub litis, sin embargo dicho acuerdo se dio por finalizado con el acta de conciliación por inasistencia de una de las partes de fecha 7 de mayo de 2015, dicha acta de conciliación constituye un acto de requerimiento de devolución del inmueble, documento que fue adjuntada a la demanda y que no ha sido valorado por la Juzgadora en la sentencia apelada.

CONSIDERANDO:

1. Es pretensión de la demandada y agravio consignado en el recurso de apelación, que se declare nula o improcedente la apelada, por haberse incurrido en vicios procesales, por no haberse meritado las pruebas que acreditan que tiene la condición de inquilina y no de ocupante precario como alega la parte demandada, además el demandante no ha acreditado ser propietario de las construcciones del inmueble sub judice.
2. En tal sentido, conforme lo ha dejado establecido la Corte Suprema de la República en el Cuarto Pleno Casatorio (Casación N° 2195-2011-Ucayali) tratándose de controversias como la presente, los jueces deberán ingresar a resolver el tema de fondo evitando expedir sentencias inhibitorias, así consta del punto 6 del citado pleno, que dice: *“En todo los casos descritos, el Juez del proceso no podrá expedir sentencia inhibitoria, sino que deberá pronunciarse sobre el fondo de la materia controvertida, en el sentido que corresponda, conforme a los hechos y la valoración de las pruebas aportadas”*.
3. En dicho contexto, se tiene que el artículo 911° del Código Civil, señala: *“La posesión precaria es la que se ejerce sin título alguno o cuando el que se tenía ha fenecido.”* Estando a la norma citada y conforme lo establece el artículo 196² del Código Procesal Civil, corresponderá a la demandante acreditar su calidad de propietario del bien materia de restitución y al demandado demostrar que cuenta con título que permita advertir la legitimidad de su posesión.
4. Conforme al texto normativo citado, para que proceda la acción de desalojo por ocupación precaria se requiere: *i)* la existencia de un poseedor precario que es aquel que ocupa un bien ilegalmente sin título alguno o porque el

² Artículo 196° del C.P.C. *“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”*.



título que tenía para poseer legítimamente ha fenecido por conclusión de plazo, cuando es temporal o por las otras formas de ineficacia reconocidas por nuestro ordenamiento jurídico (anulabilidad, resolución, recesión, etc.); y *ii*) que quien demanda, sea el propietario, usufructuario, arrendador, comodatario, usuario, administrador y todo aquel que tenga derecho a la restitución de un predio. En este caso, quien demanda (el propietario), conforme al artículo 586° del Código Procesal Civil, puede pretender la restitución del predio mediante la acción judicial de desalojo.

5. En cuanto al derecho de propiedad del bien inmueble, aparece inscritas en los asientos C00001, rubro título de dominio de las Partidas N° 40225641 y N° 40225668, expedida por la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos (fs. 6 a 11), que la demandante adquirió en adjudicación el inmueble sub litis, por consiguiente es la nueva propietaria, y conforme a lo previsto en el artículo 979° del Código Civil, *“Cualquier propietario puede reivindicar el bien común. Asimismo, puede promover las acciones posesorias, los interdictos, las acciones de desahucio, aviso de despedida y las demás que determine la ley.”* Por tanto, la demandante se encuentra legitimada para promover la presente acción de desalojo por ocupación precaria.
6. Respecto a la identificación del predio *sub judice*, corresponde precisar que de las Copias Literales de las Partidas N° 40225641 y N° 40225668, obrante de folio 6 a 11, y del detalle de Estado de Cuenta de pago de arbitrios del almacén N° 03, fluye que los inmuebles sub litis se identifican como almacenes N° 02 y N° 03 (Av. Venezuela N° 2813, Int. 02 y 03), ubicado en la Urbanización Palomino Cercado de Lima. Esto es, los inmuebles sub litis, también se identifica por la numeración señalada, máxime que la demandada al contestar la demanda ha adjuntado un estado cuenta sobre pago de arbitrios referido al almacén N° 03, que identifica el inmueble por la numeración señalada, lo que descarta cualquier cuestionamiento sobre identificación del inmueble.
7. En lo que se refiere a la precariedad de la demandada, esta parte al contestar la demanda, sostiene que es falso que sea ocupante precaria, por el contrario ocupa el inmueble sub litis en mérito al traspaso de la posesión otorgada por la anterior arrendataria doña Edith Doris Melgarejo Murillo; y con la demandante ha suscrito un acta de conciliación sobre regularización de la posesión, donde acordaron entre otros puntos, la suscripción del contrato de arrendamiento, sin embargo la demandante no cumplió con suscribir el aludido contrato, por ello que no concurrió a la invitación a conciliar de la demandante por considerar que dicha parte no estaba actuando de buena fe, al no haber cumplido con el acta de conciliación suscrito.
8. Al respecto corresponde traer a colación el Cuarto Pleno Casatorio Civil (Casación N° 2195-2011-Ucayali), que constituye precedente vinculante para



todos los órganos jurisdiccionales de la República, en el cual en el *punto 5.2 ha establecido que constituirá un caso 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 devolución del inmueble se pone de manifiesto la voluntad del arrendador de poner fin al contrato.*

9. En el caso de autos, se advierte que la parte demandante con la invitación a conciliar presentada el 17 de abril de 2015, ante el Centro de Conciliación República, puso fin al título³ que justificaba la posesión de la demandada sobre el bien sub litis (siendo la pretensión de la conciliación el desalojo y restitución del inmueble por la causal de ocupante precario, es decir requirió la restitución del bien), conciliación que culminó con el acta⁴ de inasistencia de la parte demandada de fecha 7 de mayo de 2015, como lo ha reconocido la propia demanda en su escrito de constatación a la demanda. En tal sentido, queda claro que la demandante cumplió con el supuesto que establece el artículo 1704 del Código Civil, pues con el requerimiento de entrega del inmueble sub litis, puso fin al acuerdo que justificaba el título de posesión de la demandada, por lo que se puede concluir que la demandada tiene la calidad de ocupante precaria, pues no cuentan con título que justifique su posesión en el bien inmueble sub judice.
10. Por consiguiente, de autos se aprecia que la demandada no ha desvirtuado los hechos alegados por el demandante, esto es, que se encuentren poseyendo el inmueble materia de litis en virtud de un título que justifique su posesión, por lo que se puede concluir que tiene la condición de precario, siendo de aplicación lo previsto en el artículo 911° del Código Civil, en tal razón, el propietario tiene derecho a exigirle la restitución del bien al precario, por lo que la demanda debe ser estimada.

DECISION:

Por estas consideraciones, la Quinta Sala Civil, con la autoridad que le confiere la Constitución Política del Perú y la Ley Orgánica del Poder Judicial, se resuelve:

REVOCAR la sentencia contenida en la Resolución N° 07, de fecha 14 de enero de 2014, obrante de folios 62 a 64, que declara infundada la demanda de desalojo por ocupación precaria interpuesta por Fondo Consolidado de Reservas Previsionales -FCR contra la demandada Rosa Amelia Bernuy Sánchez; **REFORMANDOLA** declararon **FUNDADA la demanda de desalojo por ocupación precaria**; en consecuencia, ordena que la demandada, cumplan con desocupar y restituir a la demandante la posesión

³ Acta de Conciliación de Acuerdo Total celebrada el 13 de diciembre de 2011 (fs. 38 a 39)

⁴ Obrante a fs. 18.



de los inmuebles identificados como almacenes N° 02 y N° 03 (Av. Venezuela N° 2813, Int. 02 y 03), ubicado en la Urbanización Palomino Cercado de Lima, inscrita en las Partidas N° 40225641 y N° 40225668, del Registro Propiedad Inmueble de Lima y Callao; con costos y costas del proceso.

En los seguidos por el Fondo Consolidado de Reservas Previsionales -FCR, contra Rosa Amelia Bernuy Sánchez, sobre desalojo por ocupación precaria. Notificándose.-
SS.

ECHEVARRIA GAVIRIA

ARRIOLA ESPINO

SOLIS MACEDO