



UNIVERSIDAD NACIONAL DE CAJAMARCA
FACULTAD DE DERECHO Y CIENCIAS POLÍTICAS



**INFORME DE EXPEDIENTE JUDICIAL PARA EL EXAMEN DE
HABILITACIÓN PROFESIONAL PARA OBTENER EL TÍTULO
PROFESIONAL DE ABOGADO**

EXPEDIENTE N°: 00720-2015-0-0601-JR-CI-01

CASO: DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA

AUTOR: MUÑOZ OYARCE BRANDON JOHNN LUIS

CAJAMARCA, PERÚ, FEBRERO 2021

ANÁLISIS DEL EXPEDIENTE CIVIL

TABLA DE CONTENIDO

I. FICHA DE PRESENTACIÓN DEL EXPEDIENTE	2
II. SÍNTESIS DE LOS HECHOS DE FONDO	3
III. ANÁLISIS DE LOS MOMENTOS ESTELARES DEL PROCESO	7
3.1. Etapa Postulatoria	7
3.1.1. Demanda	7
3.1.2. Contestación y apersonamiento de los demandados	10
3.1.3. Intervención Litisconsorcial	11
3.1.4. Excepciones y Defensas previas	13
3.1.5. Cuestiones Probatorias	14
3.2. Etapa probatoria - Audiencia Única y Audiencia Complementaria	15
3.3. Etapa Impugnatoria	17
IV. ANÁLISIS Y CRÍTICA DE LAS SENTENCIAS	19
4.1. Sentencia número 066-2017-C	19
4.2. Sentencia de Vista número 89-2018	26
CONCLUSIONES	30
RECOMENDACIONES	32
LISTA DE REFERENCIAS	33

I. FICHA DE PRESENTACIÓN DEL EXPEDIENTE

1.1. EXPEDIENTE N° 00720-2015-0-0601-JR-CI-01

1.2. CASO O MATERIA: Desalojo por Ocupación Precaria

1.3. JUZGADO COMPETENTE: 1° Juzgado Civil

1.4. SECRETARIA: Miguel Angel Zuñiga Díaz

1.5. VÍA PROCESAL: Sumarísimo

1.6. DEMANDANTE: Jaime Irrael Cruzado Nuñez

1.7. DEMANDADOS: Manuel Mosqueira Mendoza y Lucia Sánchez Mantilla

1.8. LITISCONSORTE:

N° 01: José Sánchez Cahuana

N° 02: José Rosario Sánchez Mantilla

1.9. FECHA DE INICIO: 01 de Julio del 2015

1.10. FECHA DE PRIMERA SENTENCIA: 25 de Mayo del 2017

1.11. FECHA DE SEGUNDA SENTENCIA: 27 de Octubre del 2018

II. SÍNTESIS DE LOS HECHOS DE FONDO

Jaime Irrael Cruzado Nuñez, con fecha 16 de julio del 2012, adquiere el bien inmueble denominado “Las Lomitas” ubicado en el Caserío de Rosapampa, comprensión del Centro Poblado de Otuzco, Distrito de Baños del Inca, Provincia y Departamento de Cajamarca, teniendo como área total 925 metros cuadrados, mediante transferencia que consta en escritura imperfecta denominada Escritura de Transferencia Posesoria de un Lote de Terreno Rustico, a los señores Manuel Mosqueira Mendoza y Lucia Sánchez Mantilla, quienes habrían adquirido el bien de su anterior propietario mediante escritura de compraventa de fecha 08 de junio del año 1994; sin embargo, estos últimos aún se mantendrían en posesión del bien inmueble toda vez que continúan viviendo en el mismo.

Es por tal motivo que el demandante solicita como pretensión principal el desalojo por ocupación precaria, basándose en los siguientes fundamentos:

- a) El bien inmueble es de su propiedad - Jaime Irrael Cruzado Nuñez-, delimitados conforme a la escritura de transferencia posesoria de un lote de terreno rustico de fecha 16 de julio del 2012, otorgada por los demandados Manuel Mosqueira Mendoza y Lucia Sánchez Mantilla.
- b) Los demandados se encuentran poseyendo el bien inmueble sin mediar documento alguno que acredite posesión legal del inmueble.

Los demandados no contestan la demanda en el plazo fijado y son declarados rebeldes, apersonándose con posterioridad a la realización de la audiencia única, misma que se llevó a cabo el día 19 de octubre del año 2015, admitiéndose de oficio el medio probatorio consistente en una inspección judicial.

Con posterioridad la persona de José Sánchez Cahuana se apersona en calidad de litisconsorte necesario pasivo, solicitando se le tenga como tal y se le corra traslado del escrito de demanda y demás recaudos, en base a los siguientes fundamentos:

- a) Es propietario-poseedor como le faculta el Título de Formalización de Propiedad Rural otorgado por el Ministerio de Agricultura, Proyectos Especiales de Titulación de Tierras y Catastro Rural.

Siendo incorporado al proceso como tal mediante resolución número once de fecha 20 de abril del año 2016. En dicha calidad, deduce tacha sobre el documento denominado “escritura de transferencia posesoria de un lote de terreno rustico”; asimismo, contesta la demanda en los términos siguientes:

- a) Con fecha 25 de agosto del año 2000, mediante procedimiento administrativo de prescripción adquisitiva de dominio se le declaro a su persona propietario del bien inmueble denominado Rosapampa, por un área de 5723.00 metros cuadrados.
- b) Al no existir la tradición conforme los artículos 900 y 901 del Código Civil, el título del demandante carece de validez y eficacia.
- c) Es falso que los demandados Manuel Mosqueira Mendoza y Lucía Sánchez Mantilla se encuentren en posesión del inmueble materia de desalojo.

Así, respecto a la tacha se declara su inadmisibilidad y posteriormente es rechazada, en tanto se tiene por contestada la demanda por el litisconsorte necesario. Se lleva a cabo una audiencia complementaria con fecha 07 de

septiembre del año 2016, y el día 11 de noviembre del mismo año se lleva a cabo la inspección judicial.

Posterior a la presentación de alegatos se emite Sentencia N° 066-2017-C, contenida en la resolución número diecinueve de fecha 25 de mayo del año dos mil diecisiete, en la que se declara fundada la demanda sobre desalojo por Ocupación Precaria, ordenándose a los demandados que en el plazo de seis días hábiles desocupen y entreguen el bien inmueble sub Litis.

Fuera de plazo el demandado José Sánchez Cahuana interpone recurso de apelación en contra de la Sentencia N° 066-2017-C, misma que es declarada improcedente con resolución número 12 de junio del año 2017.

Con escrito de fecha 18 de septiembre del año 2017 los demandados Manuel Mosqueira Mendoza y Lucia Sánchez Mantilla deducen nulidad y solicitan se declare la nulidad de la notificación N° 17071-2017-JR-CI que contiene la resolución número diecinueve, toda vez que no se encuentra afectada de vicio que la invalida. Asimismo, mediante escrito de fecha 20 de septiembre del año 2017, los demandados mencionados interponen recurso de apelación contra la Sentencia N° 066-2017-C.

Con escrito de fecha 21 de septiembre del año 2017, la persona de José Rosario Sánchez Mantilla se apersona al proceso solicitando se le notifique con la sentencia, toda vez que:

- a) Es el titular del bien inmueble inscrito con la Partida Electrónica N° 02155332, inscrita en los Registros Públicos de Cajamarca, ubicado en el Sector de Rosapampa, del Distrito de Baños del Inca, Provincia y

Departamento de Cajamarca, que cuenta con un área de 5,726.00 metros cuadrado.

Con resolución número veintidós de fecha 04 de diciembre del año 2017, se resuelve declarar la nulidad de las cédulas de notificación N° 17071-2017-JR-CI y 17072-2017-JR-CI; se declara improcedente el escrito de nulidad; improcedente el escrito de apelación por extemporáneo, y; se otorga tres días a José Rosario Sánchez Mantilla a fin de que solicite su incorporación al proceso.

Con escrito de fecha 14 de diciembre de 2017, la persona de José Rosario Sánchez Mantilla solicita su intervención como litisconsorte necesario en el proceso de desalojo por ocupación precaria y por ende solicita sea notificado con las Sentencia N° 066-2017-C; cuyo pedido es resuelto con resolución número veintitrés de fecha 22 de diciembre del año dos mil diecisiete, integrándose a la relación jurídico procesal como litisconsorte necesario pasivo.

Con escrito de fecha 18 de enero del 2018, el litisconsorte José Rosario Sánchez Mantilla interpone recurso de apelación, bajo los siguientes argumentos:

- a) Su persona es propietaria del bien inmueble denominado "Las Lomitas", adquirido mediante escritura pública de compraventa suscrita ante notario público, debidamente inscrito en la Partida Electrónica N° 02155332, en el Registro de Predios de los Registros Públicos de Cajamarca.

Se concede con efecto suspensivo el recurso de apelación, elevándose se señala fecha para la vista de causa. Realizada la vista de causa se emite la Sentencia de Vista N° 89-2018, que resuelve revocar la Sentencia N° 066-2017-C y, reformándola, declaran infundada la demanda en todos sus extremos.

III. ANÁLISIS DE LOS MOMENTOS ESTELARES DEL PROCESO

3.1. Etapa Postulatoria

3.1.1. Demanda

Se da inicio al proceso con la interposición de la demanda con fecha 22 de junio del año 2015, incoada por Jaime Irrael Cruzado Nuñez en contra de los esposos Manuel Mosqueira Mendoza y Lucia Sánchez Mantilla, demandado la pretensión de: Desalojo por ocupación precaria sobre el inmueble “Las Lomitas”.

Mediante análisis de la demanda contenida en folios 13 a 17, se determina que cumple con los presupuestos procesales de competencia (juez especializado civil) y capacidad procesal de las partes, en cuanto a los requisitos de la demanda, se evidencia lo siguiente:

La forma que debe contener la demanda, se ajusta a lo dispuesto por el artículo 424 y 425 del Código Procesal Civil, toda vez que a) Ha cumplido con designar al juez ante quien se interpone la acción: Juez Especializado Civil; b) Contiene los datos del demandante y los demandados; c) Se establece el petitorio, que se encuentra apropiadamente determinado y

establecido con claridad; d) En cuanto a los hechos vertidos por la demandante se observa que los mismos están dirigidos a sustentar el petitorio; e) En cuanto a la fundamentación jurídica podemos advertir que se hace una mera referencia a las normas aplicables al caso; sin embargo no se establece la relación que existen entre estas normas con el petitorio, para lo cual debe considerarse que:

La fundamentación jurídica, pues debe estar dada por la mención del contenido de las normas jurídicas materiales que respaldan la pretensión (...). No se cumple con la fundamentación jurídica si solamente se hacen meras y simples citas legales. (Ticona Postigo, 1998)

f) Cumple con establecer el monto del petitorio, con la frase “no se estima un monto dinerario alguno”; g) Se han ofrecido los medios probatorios para sustentar la pretensión; h) Finalmente se ha consignado la firma de la demandante y su representante legal.

De igual forma, sobre los requisitos de fondo se ajusta a lo dispuesto por el artículo 427 del Código Procesal Civil, no adoleciendo de causales de improcedencia.

Respecto a las condiciones de la acción, existe interés para obrar de la demandante; así mismo tiene legitimidad para obrar por ser la titular del derecho en discusión.

Sin embargo, al momento de calificar la demanda respecto a otros requisitos legales como el pago de tasas judiciales se

advierte que el demandante no cumple con presentar las respectivas tasas judiciales por derecho de notificación, toda vez que los demandados son dos personas naturales y únicamente presenta un recibo de cuatro con 00/100 soles (S/. 4.00) por derecho de notificación, requisito que se deduce de la propia Constitución Política en su artículo 139.16, de cuya interpretación se desprende que las personas que no cuenten con escasos recursos económicos o no se encuentren exentos de pagar tasas judiciales deben cumplir con el pago de las mismas; asimismo, se observa que el escrito de demanda no adjunta la constancia de habilidad emitida por el colegio de abogados en el cual está inscrito el abogado que autoriza el escrito que se provee, al respecto mediante Resolución Administrativa N° 256-2011-CE-PJ, que resuelve en su artículo primero: "(...) los órganos jurisdiccionales deberán verificar la habilidad de los abogados patrocinantes a través de las páginas web de los respectivos Colegios de Abogados y, de ser ello necesario, cursar oficio con similares propósitos.", resultaría innecesario solicitarle al demandante presentar la habilidad del abogado que lo patrocina, cuya práctica se ha hecho extensiva hasta nuestros días.

Tal es así, que en el auto número uno de calificación de la demanda, de fecha 06 de julio del año 2015, obrante en folios 18 a 19, únicamente debió declararse su inadmisibilidad por falta

del pago de tasas judiciales respecto al derecho de notificación y no así por la falta de la constancia de habilidad del abogado.

Dentro del plazo de tres días se cumple con subsanar las omisiones advertidas con escrito de fecha 09 de julio del 2015, obrante en folios 24. Mediante resolución número dos de fecha 31 de julio del 2015, auto admisorio obrante en folio 25, se admite a trámite la demanda de Desalojo por Ocupación Precaria en la vía procedimental del proceso Sumarísimo, corriéndose traslado a los demandados y otorgándoseles el plazo de cinco días para que cumplan con contesten la demanda.

A solicitud del recurrente, mediante resolución número tres, de fojas 35 y 36, se declaró rebeldes a los demandados por no haber contestado la demanda dentro del plazo conferido, y se fijó fecha para la realización de audiencia única.

3.1.2. Contestación y apersonamiento de los demandados

Los demandados Manuel Mosqueira Mendoza y Lucia Sánchez Mantilla, son declarados rebeldes mediante resolución número tres, de fecha dos de septiembre de dos mil quince, de conformidad con lo señalado en el artículo 458 del Código Procesal Civil, y por lo tanto se continua con el proceso.

Ahora bien, los demandados se personan al proceso posterior a la realización de la audiencia única –concluida etapa de saneamiento y etapa probatoria-, teniéndoselos por apersonados en la etapa en la que se encontraba el proceso.

3.1.3. Intervención de Litisconsorte Necesario Pasivo

Posterior a la audiencia única, llevada a cabo el diecinueve de octubre del año dos mil quince, mediante escrito de fecha 01 de abril de dos mil dieciséis, de folios 132 a 134, la persona de José Sánchez Cahuana se apersona a proceso y solicita sea incorporado al mismo en la calidad de litisconsorte necesario pasivo y por lo tanto se le corra traslado con el escrito de demanda y demás recaudos; toda vez que, se presenta como propietario posesionario del bien inmueble materia de litis.

Habiéndose corrido traslado de dicho escrito al demandante y con su absolución, obrante en folios 165 a 171, mediante resolución número once, de fecha veinte de abril de dos mil dieciséis, obrante en folios 175 a 177, el juez de la causa analiza la solicitud presentada, examinando para ello la legitimidad del solicitante para intervenir en la relación jurídico procesal.

Al respecto de la intervención listisconsorcial, señala el profesor (Hurtado Reyes, 2009):

(...) tiene como característica: a) tiene por objeto evitar la extensión de los efectos de la sentencia; b) el interviniente hubiera podido ser parte, podría haber formulado demanda o haber sido demandado por o contra alguna de las partes que figuran en el proceso; c) su distinción respecto de las partes radica únicamente en el momento de su intervención: originaria en el primer caso y sucesiva en la segunda; d) la

sentencia que dicte en el proceso provoca un perjuicio directo e inmediato en el interviniente.

En ese sentido de los medios probatorios presentados con el escrito de solicitud de intervención litisconsorcial como son: a) Título de Formalización de la Propiedad Rural emitido por el PETT, b) Constancia domiciliaria emitida por el Teniente Gobernador, c) Certificado Domiciliario emitido por el Notario Flaminio Vigo Saldaña que señala que se encuentra en posesión del inmueble ubicado en el Caserío Rosapampa Mz. M S/N, Distrito de Baños del Inca, Provincia y departamento de Cajamarca, d) Constancia emitida por el Sub Gerente de Administración Tributaria, en el que se señala la existencia de una propiedad inmueble ubicado en el caserío de Rosapampa a nombre de José Sánchez Cahuana, aunado a lo señalado en el artículo 92 del Código Adjetivo Civil “Hay litisconsorcio cuando dos o más personas litigan en forma conjunta como demandante o demandados, (...) porque la sentencia a expedirse respecto de una pudiera afectar a la otra”, se corrobora la legitimidad pasiva del solicitante para ser incluido en la relación jurídico procesal.

Por ende, se resuelve integrar a la relación jurídico procesal al litisconsorte necesario pasivo José Sánchez Cahuana, otorgándosele el plazo de cinco días para que conteste la demanda.

El litisconsorte José Sánchez Cahuana contesta la demanda dentro del plazo establecido, con escrito de folios 191 a 194,

solicitando se declare infundada la demanda de desalojo por ocupación precaria, atendiendo a que, mediante procedimiento administrativo de prescripción adquisitiva de dominio, con fecha 25 de agosto de 2000, se declaró a su persona propietario de un bien inmueble de 5723.00 metros cuadrados (en cuya área se incluye los 925.00 metros cuadrados materia de litis) y cuyo título fue inscrito en el Registro de la Propiedad Inmueble de los Registros Público de Cajamarca en la Ficha N° 67287.

El escrito de contestación presentado cumple con los requisitos de admisibilidad y procedencia.

3.1.4. Excepciones y Defensas previas

Interpone el litisconsorte necesario pasivo José Sánchez Cahuana la excepción de falta de legitimidad para obrar del demandante, al amparo del artículo 446 inc. 6 del Código Procesal Civil, fundamentando que: i) El título que posee el demandante carece de validez y eficacia jurídica, toda vez que no ha existido la *traditio* del bien inmueble, requisito que se presenta conforme a los artículo 900 y 901 del Código Civil; ii) no se cumple con el requisito de que el demandante acredite su derecho y tampoco que el demandado posea el bien sin título alguno o este haya fenecido; iii) Los codemandado Manuel Mosqueira Mendoza y Lucia Sánchez Mantilla no se encuentran en posesión del bien inmueble materia de *litis*, su persona – litisconsorte- ostenta título de propiedad, y el demandante carece de derecho de restitución del bien.

Al respecto de la excepción de falta de legitimidad para obrar, lo que se busca cuestionar es, en relación al demandante si éste es titular o no del derecho invocado o si está habilitado por ley para tal acción, en cuanto al demandado se cuestiona si éste formó parte de la relación jurídica previa al proceso o si es el legitimado para responder sobre la pretensión demandada. (Hurtado Reyes, 2009, pág. 395)

Siendo que, la excepción de falta de legitimidad para obrar es declarada improcedente, bajo el fundamento que para el caso el demandante plantea su acción irrogándose la propiedad del inmueble, siendo este un aspecto que merece ser evaluado al momento de resolver el fondo de la controversia, empero no puede ser formulada como excepción pues ello trasgrede y/o limita el derecho a la tutela jurisdiccional efectiva.

3.1.5. Cuestiones Probatorias

Con escrito de fecha 04 de mayo de 2016, obrante en folios 185 a 186, el litisconsorte José Sánchez Cahuana deduce tacha contra el documento denominado “escritura de transferencia posesoria de un lote de terreno rústico” que obra en folios 01 y 02.

Al respecto, el artículo 301 del Código Procesal Civil señala: “La tacha u oposición contra los medios probatorios se interpone en el plazo que establece cada vía procedimental, contando desde notificada la resolución que los tiene por ofrecidos, precisándose

con claridad los fundamentos en que se sustentan y acompañando los medios probatorios respectivos. (...).”

Así, el escrito presentado cumple con precisar los fundamentos que sostienen la tacha; sin embargo, al ofrecer los medios probatorios que la sustentan ofrece como tal el escrito de demanda, en su fundamento de hecho segundo; mas, la forma de ofrecer el medio probatorios no es el correcto toda vez que el escrito de demanda como tal no es un medio probatorio, sino por el contrario debió haberse ofrecido como declaración asimilada el fundamento respectivo, tal y como señala el artículo 221 del CPC.

Por ende, se declara inadmisibile la tacha interpuesta con resolución doce de fecha dos de junio de dos mil dieciséis (folios 195 a 197) y posteriormente, ante una subsanación inadecuada, se rechaza la tacha interpuesta (resolución trece, de fecha seis de junio del dos mil dieciséis, folios 205 y 206).

3.2. Etapa probatoria - Audiencia Única y Audiencia Complementaria

Es la fase del proceso en la cual las partes tienen la oportunidad de acreditar su dicho ante el juez, correspondiéndole al actor hacerlo respecto a los hechos constitutivos de su acción y al demandado en relación con sus defensas y excepciones (Contreras Vaca, 2011).

La audiencia única se llevó a cabo el día 19 de octubre del año 2015, con la concurrencia únicamente de la parte demandante.

Con resolución número cuatro, se declara saneado el proceso por la existencia de una relación jurídico procesal valida. Se procede a fijar

como único punto controvertido: a) Determinar si corresponde o no, ordenar a la parte demandada el desalojo por ocupación precaria del bien denominado “Las Lomitas”.

Se lleva a cabo la etapa probatoria procediendo a admitir y actuar los medios probatorios presentados por el demandante, admitiéndose de oficio el medio probatorio consistente en la Inspección Judicial del bien inmueble materia de *litis*, a realizarse con fecha 28 de octubre del año dos mil 2015.

Al respecto de la prueba de oficio, regulada en el artículo 194 del Código Procesal Civil, se constituye como una facultad que presenta el juez como director del proceso, ante la necesidad de verificar y generar convicción sobre los hechos materia de discusión ante la falta de medios probatorios que la creen, procurando respetar el derecho a la defensa de las partes y evitar suplirlas en su función dentro del proceso. Considerando además que la decisión de actuar medios de prueba de oficio debe estar correctamente fundamentada.

Hecho que se cumple en el presente proceso, pues la resolución que contiene la decisión de actuar oficiosamente la inspección judicial – resolución número cinco- se encuentra correctamente fundamentada; además de resultar necesaria en el proceso de desalojo por ocupación precaria, tal como señala la profesora (Ledesma Narváez, 2017, pág. 35) citando a las Salas Civiles de Lima:

“tratándose de ocupación precaria, el juez haciendo uso de la facultad de oficio, debe practicar la inspección judicial en el inmueble materia de desalojo, con intervención de peritos, para

determinar el área que ocupan los demandados y si la misma se encuentra dentro de la propiedad que invoca tener la demandante”.

En cuanto a la audiencia complementaria, se amplió los puntos controvertidos, se actuaron y admitieron los medios probatorios del litisconsorte necesario José Sánchez Cahuana y posteriormente se fijó fecha para la realización de la Inspección Judicial.

3.3. Etapa Impugnatoria

Esta etapa permite a las partes interponer los medios impugnatorios que consideren pertinentes a fin de que la instancia superior cumpla con reexaminar la resolución impugnada, con el objetivo de modificar o corregir el vicio o error contenido en ella.

En el proceso analizado los medios impugnatorios propuestos son: La apelación.

Previamente debe aclararse que tanto los demandados Manuel Mosqueira Mendoza y Lucia Sánchez Mantilla, como el litisconsorte necesario pasivo José Sánchez Cahuana, plantearon respectivos recursos impugnatorios, empero éstos fueron presentados fuera del plazo establecido en el artículo 556 del Código Procesal Civil, siendo declarados improcedentes con resolución número veintidós y resolución número veinte respectivamente.

Siendo menester agregar que los demandados Manuel Mosqueira Mendoza y Lucia Sánchez Mantilla, dedujeron nulidad del acto de notificación la resolución número diecinueve y veinte, bajo el fundamento de que la cedula de notificación N° 1071-2017-JR-CI, fueron

diligenciados en forma inoportuna por el Juez de Paz de Otuzco, lo que impidió que tomaran conocimiento oportuno de la sentencia y por ende poder interponer recurso impugnatorio en su oportunidad. Este hecho es resuelto, con resolución número veintidós, aclarando que oportunamente fueron diligenciadas a su respectivo domicilio procesal las cédulas de notificación correspondientes –en concordancia con el artículo 151-E¹ de la Ley Orgánica del Poder Judicial-, habiendo sido un error de la asistente judicial el generar la cédula de notificación N° 1071-2017-JR-CI y N° 1072-2017-JR-CI, dirigidas a los domicilios de los demandados y litisconsorte, puesto que la norma citada no establece que la notificación por cédula se realice tanto en el domicilio procesal como real; resolviendo declarar nula las cédulas de notificación y tener por válidamente notificados a los demandados y al litisconsorte necesario pasivo.

Ahora bien en esta etapa del proceso la persona de José Rosario Sánchez Mantilla se apersona al proceso con escrito de folios 335 a 337 y escrito de subsanación de folios 354 a 356, y solicita sea incorporado al proceso en calidad de Litisconsorte Necesario Pasivo, alegando tener legitimidad e interés para obrar en el proceso, presentando para ello la Partida Electrónica N° 02155332, del bien inmueble en cuestión, debidamente inscrita en Registros Públicos de Cajamarca, señalando haber adquirido la propiedad del bien inmueble con un área de 5 723.00 metros cuadrado, a través de compraventa de fecha 06 de abril de 2016.

¹ Sin perjuicio de la notificación electrónica, las siguientes resoluciones deben ser notificadas solo mediante cédula: 1. La que contenga el emplazamiento de la demanda, la declaración de rebeldía y la medida cautelar; 2. La sentencia o auto que pone fin al proceso en cualquier instancia. La resolución notificada por cédula surte efecto desde el día siguiente de notificada.

Integrado a la relación jurídico procesal mediante resolución número veintitrés de fecha veintidós de diciembre de dos mil dieciséis, el (segundo) Litisconsorte necesario pasivo José Rosario Sánchez Mantilla apela la Sentencia N° 066-2017-C, recurso que es presentado conforme a lo dispuesto en los artículos 365 a 367 del Código Procesal Civil, por ende concedida con efecto suspensivo, mediante resolución número veinticuatro, de fecha veintiséis de enero del año dos mil dieciocho.

IV. ANÁLISIS Y CRÍTICA DE LAS SENTENCIAS

4.1. Sentencia número 066-2017-C

Como primer punto, el Juzgador señala los puntos a analizar en el desarrollo de la sentencia, así establece que para el amparo de la pretensión postulada debe acreditarse “a) en relación al sujeto activo de la relación jurídico procesal, el derecho real (propietario, arrendador, administrador, etc.) que sustente su pretensión; b) la posesión que ostenta sin título alguno o fenecido, éste de lado de la parte demandada o sujeto pasivo de la relación jurídico procesal”, ello en concordancia con los artículo 911 del Código Civil y artículo 568 del Código Procesal Civil; cuyos puntos concuerdan con los puntos controvertidos fijados en acta de folios 43 a 45 y ampliados en acta de folios 210 a 212, en tal sentido comienza analizando de la siguiente forma:

Respecto al título que legitima al demandante Jaime Irrael Cruzado Nuñez, se establece que ha sido acreditado la existencia de documentos que confieren la calidad de propietario al demandante, fundamentado en el tracto sucesivo que se habría realizado de la siguiente forma: como primeros propietarios tendríamos a los señores

José Sánchez Cahuana y Juana de Dios Mantilla Cerquín, quienes mediante “Escritura de compra venta de un inmueble rustico”, de fecha 08 de junio del año 1994, transfirieron en venta real y perpetua el bien inmueble materia de Litis (de área 925.00 metros cuadrados) a los demandados Manuel Mosqueira Mendoza y Lucia Sánchez Mantilla, en tanto éstos habrían transferido el mismo bien inmueble (de área 925.00 metros cuadrado) mediante escritura imperfecta denominada “Escritura de transferencia posesoria de un lote de terreno rústico”, de fecha 16 de junio del año 2012, a favor del demandante Jaime Irrael Cruzado Nuñez, acto que se habría realizado ante el Juez de Paz de Única Nominación del Caserío de Bajo Otuzco, quien habría certificado las firmas y huellas digitales impresas en el referido documento.

Este razonamiento se ve reforzado por la presunción legal relativa sobre la verdad de los hechos expuestos en la demanda, al haber sido declarados rebeldes a los demandados.

En lo que refiere a la oposición formulada por el litisconsorte José Sánchez Cahuana, quien fundamenta su intervención al proceso en la posesión que ha mantenido y mantiene sobre el bien inmueble materia de Litis (925.00 metros cuadrados) e incluso de un área mayor de 5,723.00 metros cuadrados, además de ostentar justo título adquirido mediante el procedimiento administrativo de prescripción adquisitiva de dominio, de fecha 25 de agosto del 2000. El juzgado cataloga el actuar del litisconsorte como “atentatorio a los deberes de veracidad, probidad, lealtad y buena fe, contemplados en el artículo IV del Título Preliminar del Código Procesal Civil”, fundamentado en tres hechos: i)

Desconocimiento del título de propiedad de fecha 31 de julio de 1973, que acredita el tracto sucesivo y faculta realizar la transferencia de la propiedad a los demandados del bien inmueble de área 925.00 metros cuadrados; ii) Aun cuando ostentaba ya título de propiedad, realiza procedimiento administrativo de prescripción adquisitiva de dominio que lo declaró como propietario de área 5,723.00 metros cuadrados e inscribiéndose ante la SUNARP; iii) Contesta la demanda con fecha 10 de mayo del año 2016, pese a que con fecha 06 de abril del año 2016 habría vendido su propiedad de 5,723.00 metros cuadrado (incluida el área de 925.00 metros cuadrado) según Escritura Pública N° 1380 a José Rosario Sánchez Mantilla.

Respecto a la posesión sin justo título de los demandados, del contenido del acta de inspección judicial se tiene que los demandados y litisconsorte estarían ocupando una casa de adobe construida en el inmueble denominado "Las Lomitas" (inmueble materia de litis), cuya ocupación estaría siendo ejercida sin justo título toda vez que los demandados Manuel Mosqueira Mendoza y Lucia Sánchez Mantilla no habrían presentado documento idóneo que acredite la posesión legítima del referido bien, en tanto el litisconsorte necesario pasivo José Sánchez Cahuana habría vendido su propiedad al señor José Rosario Sánchez Mantilla, según Escritura Pública N° 1380.

Bajo esos argumentos se Resuelve declarar FUNDADA la demanda sobre desalojo por Ocupación Precaria; en consecuencia se ORDENÓ a los demandados que, en el plazo de SEIS DÍAS HÁBILES desocupen el bien inmueble sub Litis (denominado "Las Lomitas", ubicado en el

Caserío Rosapampa, comprensión del Centro Poblado de Otuzco, Distrito de Baños del Inca, Provincia y Departamento de Cajamarca, conforme a las medidas y linderos especificados en el documento de folios 02) a favor del demandante, bajo apercibimiento de aplicarles las medidas coercitivas que provee nuestra norma procesal en caso de incumplimiento (multas, lanzamiento con ayuda de la fuerza pública); mandato que también se extiende a las personas ajenas al proceso que podrían venir ocupando indebidamente el inmueble.

Comentario

La sentencia emitida por el *A Quo* ha incurrido en un error *in procedendo*, al no haber emplazado con la demanda al señor José Rosario Sánchez Mantilla, tal como lo requiere el artículo 95 del Código Procesal Civil: “En caso de litisconsorte necesario, el Juez puede integrar la relación procesal emplazando a una persona, si de la demanda o de la contestación aparece evidente que la decisión a recaer en el proceso le va a afectar.”, cuya intervención resulta necesaria toda vez que como se señala en el considerando quinto de la sentencia *in comento* el litisconsorte necesario pasivo José Sánchez Cahuana “(...) había vendido con anterioridad su propiedad de 5,723.00 metros cuadrados (incluido el de 925.00 metros cuadrados –*inmueble materia de Litis*-) al señor José Rosario Sánchez Mantilla, según Escritura Pública N° 1380, de fecha 06 de abril del año 2016 (...)”. En ese sentido, al contar el señor José Rosario Sánchez Mantilla con un documento de fecha cierta que acredita su propiedad y que ha sido registrado en SUNARP con N° de Partida: 02155332, la sentencia emitida o a emitirse

le causaría una afectación a su derecho real de propiedad, aun cuando el debate se centra en analizar el derecho a la posesión, siendo este entendido como el ejercicio de hecho de alguna –una o más- de las atribuciones esenciales de la propiedad.

Por otro lado, si bien el Juez cumple con motivar su decisión vertida en la sentencia; no obstante, se presenta una falta de motivación interna del razonamiento y deficiencias en la motivación externa, definidas por el Tribunal Constitucional como:

“Falta de motivación interna del razonamiento, que se presenta en una doble dimensión; por un lado, cuando existe invalidez de una inferencia a partir de las premisas que establece previamente el Juez en su decisión; y, por otro, cuando existe incoherencia narrativa, que a la postre se presenta como un discurso absolutamente confuso incapaz de transmitir, de modo coherente, las razones en las que se apoya la decisión. Se trata, en ambos casos, de identificar el ámbito constitucional de la debida motivación mediante el control de los argumentos utilizados en la decisión asumida por el juez o tribunal, ya sea desde la perspectiva de su corrección lógica o desde su coherencia narrativa.” (Caso Valle Molina, 2006)

“Deficiencias en la motivación externa; justificación de las premisas, que se presenta cuando las premisas de las que parte el Juez no han sido confrontadas o analizadas

respecto de su validez fáctica o jurídica.” (Caso Valle Molina, 2006)

Respecto a la deficiencia de la motivación externa, ésta se presenta al analizar la legitimidad para obrar activa, para lo cual el Juez de primera instancia analiza el documento “Escritura de Transferencia Posesoria de un Lote de Terreno Rustico” (folio 2 y reverso), en cuyo contenido se establece la transferencia únicamente de la posesión y no el del derecho de propiedad; sin embargo, el *A Quo* señala en el considerando tercero de la sentencia “(...) se ha acreditado la existencia de documento que confiere la calidad de propietario al demandante, que a su vez sustenta su preferencial derecho posesorio (...)”, asentando con dicho argumento la legitimidad para obrar activa.

Ahora bien, la legitimidad para obrar del demandante no se sustenta en el contrato de compra venta de la propiedad –como erróneamente refiere el Juez de primera instancia- sino en un contrato de transferencia posesoria, ello resulta relevante ya que si bien la legitimidad para obrar activa corresponde al propietario, al administrador y a todo aquel que considere tener derecho –idóneo- a la restitución de un predio, cabe preguntarnos si ¿el mero documento denominado “Escritura de Transferencia Posesoria de un Lote de Terreno Rustico” le confiere al demandante la titularidad del derecho a la posesorio del terreno denominado “Las lomas”?, cuya respuesta se encuentra en el artículo 900 del Código Civil, “La posesión se adquiere por la tradición, salvo los casos de adquisición originaria que establece la ley”, acto que en efecto

no se ha concretado, y por ende el demandante no habría adquirido el derecho a la posesión.

Por otro lado, el análisis efectuado por el Juez respecto al contrato celebrado entre el demandante y los demandados documento “Escritura de Transferencia Posesoria de un Lote de Terreno Rustico” no resulta del todo erróneo, ya que la interpretación del citado documento –bajo la luz del artículo 170² del C.C.- buscando el objetivo que el agente se propuso regular con su precepto a través de un cierto negocio, podría entenderse la transferencia de la propiedad, legitimando el actuar del demandante; sin embargo, dicha interpretación habría sido factible en otro proceso con una vía procesal más lata –por ejemplo al accionar mejor derecho de propiedad- y no en proceso de desalojo por ocupación precaria.

Asimismo, otra expresión de falta de motivación ahora en el razonamiento interno se tiene cuando se establece como premisa que el señor José Sánchez Cahuana –litisconsorte necesario pasivo- habría intervenido de forma indebida en las diligencias programadas y con la intención de dilatar el proceso –considerando quinto-, posteriormente se establece que efectivamente José Sánchez Cahuana se encuentra en posesión del bien, conforme al contenido del acta de inspección judicial –considerando sexto-, y se concluye que efectivamente es poseedor precario del bien materia de litis, es decir, existe contradicción entre los considerandos quinto y sexto de la sentencia, al señalar primero que la

² Artículo 170 C.C.: Las expresiones que tengan varios sentidos deben entenderse en el más adecuado a la naturaleza y al objeto de acto.

intervención de José Sánchez Cahuana es indebida en el proceso y seguidamente establezca que efectivamente el referido señor si es poseedor sin ostentar título alguno que lo faculte.

Así, el análisis del Juez efectuado en el quinto considerado de la sentencia resulta contradictorio a su decisión y en general al contenido íntegro de la sentencia.

4.2. Sentencia de Vista número 89-2018

La Sala, atendiendo a la apelación planteada por el litisconsorte necesario pasivo José Rosario Sánchez Mantilla contra la Sentencia N° 066-2017-C, primero establece el núcleo de análisis en una pretensión de desalojo el cual sería la posesión, para de esta forma entrar a analizar el objetivo de la pretensión de desalojo por ocupación precaria, señalándola como: la obtención de la restitución de un predio ocupado por otra persona sin derecho, cuyo derecho en disputa sería el derecho a poseer, más no la propiedad, para lo cual deben cumplirse dos presupuestos: a) Se está poseyendo el inmueble sin título alguno, esto es, sin la presencia o acreditación de ningún acto o hecho que justifique el derecho al disfrute de la posesión; b) carencia de título o fenecimiento del que se tenía; así quien estaría facultado para accionar la pretensión de desalojo por ocupación precaria sería el propietario, así como el administrador y todo aquel que se considere tener derecho a la restitución del bien.

Así, del escrito de demanda presentado por Jaime Irrael Cruzado Nuñez y la intervención litisconsorcial de José Sánchez Cahuana, el análisis

efectuado por la sala se centra en: a) Evaluar el título invocado por el litisconsorte necesario pasivo José Sánchez Cahuana, a efectos de establecer si el mismo le confiere la legitimidad posesoria, y; b) Si el título invocado por el demandante resulta suficiente para que se le restituya la posesión discutida.

Respecto a primer punto de análisis, el Título de Propiedad emitido por el Proyecto Especial de Titulación de Tierras y Catastro Rural – PETT, presentando por el litisconsorte necesario, demuestra el derecho que tendría éste sobre un predio de extensión de 5,723.00 metros cuadrados, con código de predio N° 7-7809210-68304, ubicado en el sector de Rosapampa, distrito de Baños del Inca, provincia y departamento de Cajamarca, debidamente inscrito en la ficha N° 67287, de los Registros Públicos de Cajamarca, en cuya extensión se encuentra el bien materia de litigio. Siendo así, el litisconsorte necesario José Sánchez Cahuana contaría con título de fecha cierta, 25 de agosto de 2000, debidamente inscrito en registros públicos, anterior a la fecha de adquisición del demandante que se habría efectuado el 16 de julio de 2012 y cuya existencia se entiende conocía el demandante (Principio de Publicidad Registral), cuyo título se traduce en una legitimidad posesoria para ocupar el bien materia de Litis.

En ese mismo sentido, de la sentencia impugnada el fundamento quinto cuestiona la intervención del litisconsorte necesario José Sánchez Cahuana, a razón de que éste habría transferido el total de su propiedad al litisconsorte necesario José Rosario Sánchez Mantilla (cuyo recurso de apelación es el que se resuelve en esta sentencia), y por ende la

intervención del primero mencionado sería ilegítima; sin embargo, la sala vuelve a señalar que el análisis en este caso no versa sobre el derecho de propiedad, sino en cuanto al derecho de posesión, el mismo que venía siendo ostentado por el litisconsorte necesario José Sánchez Cahuana al momento de intervenir al proceso. En ese dicho, resalta la intervención del litisconsorte necesario José Rosario Sánchez Mantilla, toda vez que, al haber acreditado la titularidad del predio de mayor extensión, que comprende al bien en litigio, reconoce haber autorizado a los demandados, así como al primer litisconsorte necesario a ingresar y habitar el predio en discusión, por lo que la posesión que los mismos estarían ejerciendo sería legítima.

Por último, en cuanto al título invocado por el demandante, denominado “Escritura de Transferencia Posesoria de un Lote de Terreno Rustico”, según el cual los demandados habrían transferido la posesión del predio en Litis. Resultando trascendente analizar si el contrato de transferencia posesoria citado, resulta idóneo para exigir la desocupación por ocupación precaria de los demandados y litisconsorte necesario, y por ende de cierto modo exigir el mejor derecho de posesión; para lo cual la Sala analiza la *traditio* o transferencia del bien en litigio hacia el demandante por parte de los demandados, en base al artículo 900° del Código Civil; acto que no se produjo, tal y como se desprende de los hechos alegados por ambas partes, lo que significa que el demandante nunca obtuvo la posesión del predio sobre el cual solicita la restitución por desalojo por ocupante precario, por ende el contrato invocado por el

mismo no resulta suficiente, toda vez que el mismo no le otorga un derecho a la posesión.

Bajo esos argumentos la Sala resuelve REVOCAR la Sentencia N° 066-2017-C, que resuelve declarar fundada la demanda de desalojo por ocupación precaria y, REFORMÁNDOLA declara infundada la demanda en todos sus extremos.

Comentario

La Sala Especializada Civil advierte las deficiencias respecto a la motivación de la sentencia, así como la omisión de incluir al litisconsorte José Rosario Sánchez Mantilla al proceso; tal es así, que a la luz del escrito de apelación del litisconsorte necesario pasivo José Rosario Sánchez Mantilla reanaliza la situación de los demandados Manuel Mosqueira Mendoza y Lucia Sánchez Mantilla y el litisconsorte necesario pasivo José Sánchez Cahuana, a la vez que analiza la eficacia del contrato de transferencia posesoria presentado por el demandado, lo que conlleva a revocar Sentencia N° 066-2017-C.

Así, existe un análisis mucho más ordenado, claro y preciso de los puntos determinantes que competen resolver en un proceso de desalojo por ocupación precaria, realizando un análisis concreto de los medios de prueba aportados, la situación de hecho y de derecho del demandante, demandados y litisconsorte José Sánchez Cahuana, así como de la situación del litisconsorte José Rosario Sánchez Mantilla, todo ello sin sobrepasar a un análisis innecesario del derecho de propiedad que bien podría ventilarse en otro proceso.

CONCLUSIONES

1. La figura de poseedor precario, regulada en el artículo 911 del Código Civil y artículo 585 del Código Procesal Civil, y desarrollada en el Cuarto Pleno Casatorio Civil, se presenta cuando: a) quien mantiene la posesión inmediata la realiza cuando no ostente título alguno o el que ostentaba haya fenecido, y se encuentra legitimado activamente b) quien alegue derecho legítimo a la restitución del bien.
2. Resulta insuficiente el mero documento de transferencia posesoria para adquirir el derecho a la posesión, toda vez que el mismo es adquirido por ejemplo con títulos como el de propietario, usufructuario, arrendatario, comodatario, por lo que el demandante en estricto no posee el derecho a la posesión necesario para amparar su demanda de desalojo por ocupación precaria.
3. La intervención litisconsorcial de José Rosario Sánchez Mantilla al ser advertida por el Juez de primera instancia debió declararse de oficio, toda vez que la sentencia que se dicte habría afectado su derecho real de propiedad.
4. La pretensión de desalojo por ocupación precaria se tramita en la vía procesal del proceso sumarísimo, lo que limita el análisis de los hechos y medios probatorios, aportados al proceso, estrictamente a la verificación de los presupuestos del desalojo por ocupación precaria.
5. La legitimidad para obrar pasiva en los procesos de desalojo por ocupación precaria abarca estrictamente a quienes se encuentren poseyendo –sin ostentar legítimo título- el bien materia de *litis*, en cuyo caso la intervención de José Sánchez Cahuana como litisconsorte necesario pasivo es correcta

toda vez que se encuentra en posesión inmediata del bien denominado “Las lomitas” que es el predio materia de discusión del caso en concreto.

6. A fin de efectuarse un análisis más profundo y detallado de los medios probatorios aportados al proceso –documento de “Escritura de Transferencia Posesoria de un Lote de Terreno Rustico”- en lo que respecta a una posible compra venta de la propiedad debió demandarse una pretensión distinta con una vía procedimental que permita dicho análisis.

RECOMENDACIONES

1. Se recomienda a los abogados defensores un estudio adecuado de los hechos y medios probatorios, que sustentarán la pretensión, a fin de que la demanda planteada se ajuste al resultado que la parte desea obtener al ejercer su derecho de acción, realizando además el propio abogado una labor de defensa eficiente.
2. Es recomendable que, al momento de resolver la controversia planteada los magistrados contemplen la estructura del pensamiento lógico-jurídico que permita valorar y justificar de forma ordenada las premisas que darán sustento a la decisión final, evitando con ello inconvenientes respecto a la motivación.
3. Se recomienda a los magistrados y secretarios judiciales mantener un mayor cuidado respecto a todos los elementos que se integren al caso en concreto, de tal manera que ello evite generar una decisión errada o inclusive la nulidad posterior de todo el proceso.

LISTA DE REFERENCIAS

Caso Valle Molina, Exp. 3943-2006-PA/TC (Tribunal Constitucional 11 de Diciembre de 2006).

Contreras Vaca, F. J. (2011). *Derecho procesal civil. Teoría y clínica*. Mexico: Editorial Mexicana. Obtenido de <https://books.google.com.pe/books?id=fdmVDwAAQBAJ&pg=PT199&lpg=PT199&dq=Es+la+fase+del+proceso+en+la+cual+las+partes+tienen+la+oportunidad+de+acreditar+su+dicho+ante+el+juez,+corresponde+C3%A9ndole+al+actor+hacerlo+respecto+a+los+hechos+constitutivos+de+s>

Hurtado Reyes, M. (2009). *Fundamentos de Derecho Procesal Civil*. Lima: Moreno S.A.

Ledesma Narváez, M. (2017). *La prueba en el proceso civil*. Lima: Gaceta Jurídica.

Ticona Postigo, V. (1998). *El Debido proceso y la Demanda Civil. Tomo I*. Lima, Perú: Rodhas.