



**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° 00086-2015-0-0601-JM-CI-01**

**CASO : DESALOJO**

**AUTOR : ROJAS CARHUAJULCA, RAÚL ARENTINO**

CAJAMARCA, PERÚ, ENERO 2020.

A:

Mi familia paterna

“No hay mejor forma de ejercitar la imaginación que estudiar la ley. Ningún poeta ha interpretado la naturaleza tan libremente como los abogados interpretan la verdad”.

Jean Giraudoux

**TABLA DE CONTENIDO**

I.FICHA DE PRESENTACIÓN DEL EXPEDIENTE.....	5
II.SÍNTESIS DE LOS HECHOS DE FONDO.....	6
III.ANÁLISIS DE LOS MOMENTOS ESTELARES DEL PROCESO.....	15
3.1.Etapa Postulatoria .....	15
3.2.Etapa probatoria .....	27
3.3.Etapa decisoria.....	31
3.4.Etapa impugnatoria .....	33
IV.ANÁLISIS Y CRÍTICA DE LAS SENTENCIAS .....	36
4.1.Sentencia de Primera Instancia.....	36
4.2.Recurso impugnatorio de apelación .....	40
4.3.Sentencia de Segunda Instancia o Sentencia de Vista .....	42
CONCLUSIONES .....	48
RECOMENDACIONES .....	49
LISTA DE REFERENCIAS.....	50

**I. FICHA DE PRESENTACIÓN DEL EXPEDIENTE****Expediente N° 00086-2015-0-0601-JM-CI-01**

- 1.1. Materia** : Desalojo
- 1.2. Juzgado competente** : Tercer Juzgado Civil de Cajamarca
- 1.3. Juez** : Williams Ventura Padilla
- 1.4. Secretaria** : Jessica Milagros Sánchez Marín
- 1.5. Vía procedimental** : Sumarísimo
- 1.6. Demandante** : José Gonzalo Cerquín Pérez
- 1.7. Demandados** : Juan de Dios Guamán Llanos  
Sucesión de Basilia Chicoma Llanos
- 1.8. Fecha de inicio del proceso** : 03 de junio del 2015
- 1.9. Fecha de primera sentencia** : 09 de octubre del 2018
- 1.10. Fecha de segunda sentencia:** 01 de julio del 2019

## II. SÍNTESIS DE LOS HECHOS DE FONDO

El 20 de noviembre del año 1988, la señora Manuela Pérez Gonzáles adquiere un lote de terreno a través de un contrato privado de compraventa celebrado entre su persona y el Comité de Urbanización “El Rosario de Polloc” representado por su presidente, el señor Julio Tello Flores; bien inmueble cuya área total era 270.84 metros cuadrados (tal como consta en el contrato anexado al expediente obrante a fojas 3).

Posteriormente, con fecha 18 de febrero del año 1991, la señora Manuela Pérez Gonzáles deja de existir de forma intestada, por lo que sus bienes, entre ellos el descrito en el párrafo que antecede pasarían a la esfera de dominio de sus herederos forzosos, en este caso sus hijos, quienes previamente llevaron a cabo un procedimiento de sucesión intestada. Es así que, dicho procedimiento es realizado tal como consta en el Acta de Sucesión Intestada de Manuela Pérez Gonzáles (obrante a fojas 4 y 5 del expediente judicial), nombrándose como herederos universales a sus hijos José Gonzalo Cerquín Pérez, Wilder Cerquín Pérez, Olga Armandina Cerquín Pérez, Eglan Asterio Abanto Pérez y Lelis Evel Abanto Pérez; siendo el primero de los nombrados (José Gonzalo) quien a la postre sea quien inicie el proceso de desalojo por ocupación precaria materia de análisis en el presente trabajo.

Sin embargo, en ese ínterin de hechos, tal como se puede desprender de la demanda y contestación, el señor José Gonzalo Cerquín Pérez junto a su conviviente en ese entonces, la señora Julia Huamán Chicoma y los hijos de dicha convivencia han venido poseyendo el bien inmueble ubicado en el

Centro Poblado El Rosario de Polloc, que ahora ya tiene una ubicación definida (situado en la intersección del Jirón Andrés Avelino Cáceres S/N y la calle María Parado de Bellido), bien inmueble que como ya lo afirmáramos, fue adquirido primigeniamente por la señora Manuela Pérez Gonzáles. De esta manera, la pareja ya mencionada convivió en dicho inmueble hasta el 30 de marzo del año 2004, fecha en la que deciden poner fin a su vínculo convivencial, siendo que ambos se habrían marchado de ese bien inmueble, pasando a ocuparlo desde esa fecha los padres de la señora Julia Huamán Chicoma (suegros de José Gonzalo Cerquín Pérez), llamados Juan de Dios Guamán Llanos y Basilia Chicoma Llanos, quienes han vivido en dicho inmueble hasta fines del año 2007; siendo que, en el año 2008, José Gonzalo Cerquín Pérez les solicita que les restituyan dicho predio, a lo que sus ex suegros se habrían negado.

En base a lo anteriormente descrito, José Gonzalo Cerquín Pérez junto a sus hermanos Wilder Cerquín Pérez, Olga Armandina Cerquín Pérez, Lelis Abanto Pérez y Eglan Abanto Pérez, inician un primer proceso de desalojo por ocupación precaria dirigido contra Basilia Chicoma Llanos (ex suegra de José Gonzalo) y contra Julia Huamán Chicoma (ex conviviente de José Gonzalo), proceso civil tramitado ante el Juzgado Mixto de Baños del Inca y signado con el número 2008-90, que originó la Sentencia N° 36-2009-C de fecha 28 de diciembre del año 2009, que resolvió declarar infundada la demanda de desalojo por ocupación precaria, sentencia que fuera confirmada por la Sala Civil de Cajamarca mediante la Resolución número

16 de fecha 10 de mayo del año 2010. Por lo tanto, las demandadas continuaban en posesión del bien inmueble ubicado en el Centro Poblado El Rosario de Polloc, al haberse amparado en un documento que fue valorado por las instancias judiciales para llegar a la conclusión que dicha documental constituía justo título que ampara la posesión de dichas demandadas y en consecuencia no podría operar el desalojo.

Ahora bien, la documental en la cual se ampararon las demandadas Basilia Chicoma Llanos y Julia Huamán Chicoma, fue el Acta de Transferencia de fecha 16 de mayo del año 2004, mediante la cual, los herederos Cerquín Pérez y Abanto Pérez venden el bien inmueble ubicado en el Centro Poblado El Rosario de Polloc, con un total de 215.52 metros cuadrados, a los señores Basilia Chicoma Luicho, Juan de Dios Huamán Llanos y a los niños Dianira y Jhenry Cerquín Huamán (según contrato anexado obrante a fojas 7 del expediente judicial). Documento pues, que a consideración de los jueces, tanto de primera como de segunda instancia, constituye justo título que ampara la posesión sobre dicho predio.

Entonces, uno de los demandantes en ese proceso, el señor José Gonzalo Cerquín Pérez, al enterarse de la existencia del documento denominado "Acta de Transferencia" de fecha 16 de mayo del 2004, decide iniciar un proceso de nulidad de acto jurídico, buscando con ello nulificar dicho acto y el documento que lo contiene; proceso que fue tramitado ante el Juzgado Mixto de Baños del Inca, en el expediente signado con el número 267-2010, el cual originó la Sentencia N° 036-2011-C de fecha 21 de noviembre del año

2011, que resolvió declarar fundada la demanda presentada por José Gonzalo Cerquín Pérez contra Eglan Abanto Pérez, Lelis Evel Abanto Pérez, Olga Armandina Cerquín Pérez, Wilder Cerquín Pérez (cabe hacer mención que estos como hermanos del demandante se allanaron a la demanda), Basilia Chicoma Llanos y Juan de Dios Guamán Llanos, sobre nulidad de acto jurídico; y en consecuencia declararon nulo el acto jurídico y el documento que lo contiene, respecto al acta de transferencia de un predio rústico que otorgaron los hermanos demandados a favor de los cónyuges también demandados Basilia Chicoma Llanos y Juan de Dios Guamán Llanos. Dicha nulidad se sustentó en las causales de falta de manifestación de voluntad (ya que en la celebración de dicho contrato no participaron todos los herederos); incapacidad absoluta (debido a que dos de los transferentes así como dos de los adquirientes eran menores de edad al momento de la celebración de dicho contrato); fin ilícito (el contrato se habría realizado con el único fin de apropiarse indebidamente del bien inmueble); y por contravención a las normas que interesan el orden público. Dicha sentencia fue confirmada por la Sala Civil de Cajamarca mediante Sentencia de Vista N° 174-2012-SEC de fecha 14 de diciembre del año 2012.

Es así que, José Gonzalo Cerquín Pérez, una vez que logró obtener sentencia a su favor en el proceso de nulidad del acto jurídico denominado “Acta de Transferencia”, en el cual se logró nulificar dicho acto y documento con el cual las demandadas en el primer proceso de desalojo (Julia Huamán Chicoma y Basilia Chicoma Llanos) ampararon su posesión del bien

inmueble ubicado en el Centro Poblado El Rosario de Polloc; decide iniciar un nuevo proceso de desalojo por ocupación precaria, al considerar que ahora sí las demandadas ya no tendrían justo título con el cual ampararse y por ende el desalojo sería inminente, ya que el título que ostentaban fue declarado nulo en sede judicial; proceso pues que ha dado origen al expediente que se va a analizar en este informe.

De esta manera, José Gonzalo Cerquín Pérez acciona a través de una demanda de desalojo por ocupación precaria, dirigida esta vez contra Juan de Dios Guamán Llanos, quien es la persona que se encontraba en posesión del bien inmueble ubicado en el Centro Poblado El Rosario de Polloc. Dicha demanda fue presentada con fecha 02 de junio del año 2015 ante el Juzgado Mixto de Baños del Inca; aduciendo en su petitorio que solicita ante la judicatura se ordene al demandado la restitución de la propiedad y posesión del bien inmueble ubicado en el Jirón Andrés Avelino Cáceres S/N, intersección con la Calle María Parado de Bellido, ubicado en el Centro Poblado El Rosario de Polloc, debido a que el demandado no tiene título alguno que justifique su posesión sobre dicho predio y el que lo tenía ha sido declarado nulo, adjuntando para ello sus medios probatorios correspondientes (documentales como contratos de compraventa, copias de sentencias recaídas en el proceso de nulidad de acto jurídico, acta de sucesión intestada y acta negativa de conciliación).

Ante ello, Julia Huamán Chicoma contesta la demanda en representación de su padre demandado Juan de Dios Guamán Llanos, quien le habría otorgado

facultades de representación a través de poder general y especial notarial de fecha 09 de agosto del año 2010. Entonces, la apoderada del demandado plantea como petitorio que la demanda de desalojo incoada contra su padre sea declarada infundada, teniendo como fundamentos principales que desconocían del documento de fecha 20 de noviembre de 1988 por el cual Manuela Pérez Gonzáles habría adquirido primigeniamente el bien materia de litis y que en realidad sus padres (entre ellos el demandado) han sido siempre poseionarios y propietarios del predio en litigio del cual se pretende su desalojo. Adjunta asimismo sus medios probatorios respectivos, entre ellos copia legalizada del poder general y especial a su favor, copia de sentencias recaídas en el primer proceso de desalojo, certificado de posesión a su favor sobre el bien inmueble materia de litis y aquí la más importante, una minuta de compraventa de fecha 12 de setiembre del año 2005, por la cual la señora Basilia Chicoma de Huamán habría adquirido por compraventa un solar de terreno ubicado en el área urbana del Centro Poblado El Rosario de Polloc en la Manzana "Z", lote número 9, con un área de 269.40 metros cuadrados, bien que fue vendido por el señor Julio Tello Flores en su condición de alcalde del Centro Poblado El Rosario de Polloc (obrante a fojas 59 y 60 del expediente judicial).

La contestación realizada fue declarada en un inicio inadmisibles debido a que la apoderada del demandado no adjuntó los aranceles por derecho de notificaciones y por ofrecimiento de pruebas, posteriormente subsana ello; sin embargo, luego de revisadas las cédulas de notificación por parte de la

judicatura, se declara improcedente por extemporáneo el escrito de absolución de demanda y se le declara rebelde al demandado Juan de Dios Guamán Llanos; señalándose también fecha para la realización de la audiencia de saneamiento, pruebas y sentencia.

Dicha audiencia sufre una serie de reprogramaciones, advirtiéndolo la judicatura, luego de revisar la minuta de compraventa adjuntada por la parte demandada, que se podría afectar los intereses de los sucesores de la señora Basilia Chicoma de Huamán, por lo que es necesario realizar el emplazamiento a dicha sucesión, por consiguiente, se suspende temporalmente la tramitación del proceso.

Es así que, se realiza el emplazamiento, siendo la única heredera de la señora Basilia Chicoma Llanos, su hija Julia Huamán Chicoma (como consta en el Acta de Sucesión intestada de fecha 30 de setiembre del 2015, obrante a fojas 142 del expediente judicial); quien pasa a ostentar la categoría jurídica procesal de litisconsorte necesaria pasiva y contesta la demanda en los mismos términos que cuando lo hizo como apoderada del demandado Juan de Dios Guamán Llanos. De igual forma que la contestación del demandado, la de la litisconsorte es declarada inadmisibles por no haber adjuntado los aranceles respectivos de derecho de notificaciones y ofrecimiento de pruebas. Situación que es subsanada y se tiene por contestada la demanda, fijándose fecha para la realización de la audiencia de saneamiento, pruebas y sentencia.

Empero, antes de la realización de dicha audiencia, el demandante José Gonzalo Cerquín Pérez presenta un informe dirigido a cuestionar la validez de la documental minuta de compraventa de fecha 12 de setiembre del 2005, presentada por la parte demandada, siendo que, a través del informe, el ex Alcalde del Centro Poblado El Rosario de Polloc, Julio Tello Flores – quien habría transferido el inmueble a favor de Basilia Chicoma Llanos en la fecha de la minuta – aduce que dicha minuta ha sido suscrita por su persona pero con la finalidad de actualizar datos del Acta de Transferencia de fecha 16 de mayo del 2004 (que luego fuese declarada nula); más no con la finalidad de dar en compraventa a Basilia Chicoma Llanos, ya que él no puede vender una misma propiedad dos veces.

Posteriormente, se lleva a cabo la audiencia de saneamiento donde se declara que existe una relación jurídica procesal válida entre las partes y se da por saneado el proceso, fijándose también los puntos controvertidos y la admisión de medios probatorios; dándose paso a la exposición de alegatos, siendo presentados por escrito por el abogado del demandante, adjuntando a su escrito copia de la Sentencia N° 0104-2014 de fecha 18 de agosto del 2014 tramitado en el Expediente 308-2010 ante el Juzgado Mixto de Baños del Inca, que declaró infundada la demanda planteada por Basilia Chicoma Llanos y Juan de Dios Guamán Llanos contra Olga Armandina Cerquín Pérez, Lelis Evel Abanto Pérez y Eglan Asterio Abanto Pérez sobre otorgamiento de escritura pública de transferencia de propiedad de terreno rústico. Luego de ello, se notifica a las partes para que se pronuncien sobre

el acto jurídico contenido en la minuta de compraventa de fecha 12 de setiembre del 2005, asimismo se admite y actúa una inspección judicial de oficio en el predio materia de litis, la cual se realiza. Posteriormente, los actuados quedan expeditos para ser resueltos, emitiéndose sentencia de primera instancia, acogiendo la judicatura la pretensión incoada por el demandante; el análisis de dicha resolución y de los demás actuados acaecidos a la postre, en el siguiente apartado.

### **III. ANÁLISIS DE LOS MOMENTOS ESTELARES DEL PROCESO**

Para un análisis apropiado desde el aspecto jurídico, debemos dividir las etapas del proceso civil, así como también señalar el contenido mismo de cada uno respecto del presente caso; así tenemos:

#### **3.1. Etapa Postulatoria**

En esta etapa inicial del proceso, es dónde los sujetos interesados plantean sus pretensiones en busca de la tutela jurisdiccional efectiva, asimismo plantean sus defensas, sea a través de la contestación de la demanda, la reconvención, y excepciones procesales; en los cuales se adjuntan los medios probatorios, en que basan sus pretensiones o defensas; para ello exponen sus argumentos tanto fácticos como jurídicos.

En el expediente en análisis:

José Gonzalo Cerquín Pérez interpone demanda de desalojo por ocupación precaria en contra de Juan de Dios Guamán Llanos, teniendo como única pretensión que el demandado restituya el predio que viene poseyendo ubicado entre los jirones Andrés Avelino Cáceres y María Parado de Bellido en el Centro Poblado El Rosario de Polloc, que lo vendría poseyendo de forma precaria, es decir, según el artículo 911 del Código Civil, cuando la posesión se ejerce sin título alguno o cuando el que se tenía ha fenecido.

Ante ello, consideramos que al ser este un proceso sumarísimo en donde expresamente se establece que a través del mismo se pueden tramitar distintos asuntos contenciosos, entre ellos el de desalojo (según redacción del artículo 546 del Código Procesal Civil), la pretensión de restitución de posesión del inmueble materia de litis está correctamente planteada, ya que no habría más que discutir, sino solamente la satisfacción del derecho del demandante en ver que el predio que reclama regrese a su esfera de dominio, característica ésta también de un proceso de desalojo, en donde se busca pues que el precario abandone definitivamente el bien en el cual se encuentra en posesión. Sin embargo es de advertir que técnicamente no se puede hablar de una restitución de la propiedad sino de la posesión, al ser derechos disímiles, por lo que el demandante solamente hubiese consignado en su redacción la restitución de la posesión del predio materia de controversia y ya no de la propiedad como lo ha hecho.

Asimismo, al estar correctamente planteada la pretensión principal, somos de la opinión que el proceso de desalojo al ser de naturaleza sumarísima, la misma que está destinada a atender asuntos que no son complejos y no corresponden mayores actuaciones procesales; no es posible realizar acumulación de pretensiones en ninguna de sus formas.

Así también, se evidencia que esta demanda presentada por José Gonzalo Cerquín Pérez cumple con los requisitos formales, es decir con los establecidos en el artículo 424 del Código Procesal Civil: es

interpuesta primigeniamente ante el Juzgado Mixto del distrito de Baños del Inca; aparece el nombre, datos de identidad, dirección domiciliaria, y domicilio procesal del demandante, el mismo que como copropietario del bien inmueble materia de litis está legitimado para accionar la pretensión de desalojo; asimismo aparece el nombre y la dirección domiciliaria del demandado; el petitorio (que se ordene la restitución del predio materia de litis a su favor); los hechos; la fundamentación jurídica; la indicación de la vía procedimental (proceso sumarísimo); los medios probatorios (copias legalizadas de los contratos de compraventa y del acta de transferencia posesión; acta de sucesión intestada de su señora madre Manuela Pérez Gonzáles; copia de sentencias judiciales del proceso de nulidad de acto jurídico y acta de no conciliación por inasistencia de una de las partes); adjuntando también los respectivos vouchers por pago de aranceles judiciales; y por último la firma del demandante y de su abogado.

Asimismo dicha demanda cumple con los presupuestos procesales (capacidad del demandante, competencia del juez – siendo competente el juez civil para conocer este tipo de procesos, y al encontrarse el bien en la jurisdicción del distrito de Baños del Inca asumió competencia territorial y funcional, el Juez Mixto de dicho distrito – y los requisitos de la demanda, a los cuales ya nos referimos en el punto precedente. Cumple también con las condiciones de la acción (legitimidad para obrar del demandante, el cual reclama la restitución del bien del cual es

copropietario, por ende se aprecia que este tiene intereses en juego debido a que otra persona se encuentra poseyendo el bien del cual se considera copropietario, lo cual lo legitima para accionar, pasando a ser parte potencial de la relación jurídica sustantiva; asimismo se debe tener en cuenta que el artículo 586 del Código Procesal Civil señala que en el proceso de desalojo “pueden demandar: el propietario, el arrendador, el administrador y todo aquel que (...) considere tener derecho a la restitución de un predio”, por tanto al ser el demandante copropietario del inmueble materia de litis según Acta de Sucesión Intestada de su fallecida madre, pasa pues a tener legitimidad para incoar este tipo de proceso. Ahora bien, nos preguntamos si la parte demandada hubiese podido cuestionar la legitimidad para obrar del demandante, en el sentido que éste en su condición de copropietario no presentó en su demanda un poder que fuese otorgado por sus demás copropietarios para así poder accionar; sin embargo ello no podría haberse dado debido a que la misma normatividad lo faculta para actuar, esto derivado de la redacción del artículo 979 del Código Civil, que establece: “Cualquier copropietario 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 lo tanto el demandante ostentaba plena legitimidad en su calidad de copropietario para accionar por la restitución del bien inmueble.

De igual forma se presenta el interés para obrar del demandante, el cual se evidencia en la necesidad de buscar tutela jurisdiccional efectiva y de haber agotado todos los mecanismos posibles, incluso se adjuntó a su demanda un Acta de Conciliación en la cual se dejó constancia que antes de iniciar el proceso de desalojo, el demandante buscó llegar a una solución alternativa de la controversia con la parte demandada; sin embargo esta última no asistió frustrando con ello la realización de la conciliación. En ese sentido, fue correcto que el demandante adjunte dicha acta negativa de conciliación, ello con la finalidad de satisfacer el requisito de procedibilidad que exige la Ley de Conciliación N° 26872, modificada por el Decreto Legislativo N° 1070, que estableció en su artículo 6: “Si la parte demandante, en forma previa a interponer su demanda judicial, no solicita ni concurre a la Audiencia respectiva ante un Centro de Conciliación extrajudicial para los fines señalados en el artículo precedente, el Juez competente al momento de calificar la demanda, la declarará improcedente por causa de manifiesta falta de interés para obrar”. Ahora bien, en el proceso de desalojo al ser una pretensión determinada – siendo definida dicha pretensión como:

Aquel pedido claro, concreto y preciso que formula el solicitante, es decir, cuando el pedido contenido en la solicitud se encuentra señalado de manera directa, de manera detallada y no existe duda de lo que se pide (Franciskovic Ingunza, 2019, p. 21).

Además dicha pretensión versa sobre derechos disponibles de las partes, en este caso, un derecho patrimonial; por lo tanto es susceptible de conciliación.

Ahora bien, pasando a analizar el fondo de la demanda planteada, vemos que ésta fue interpuesta con la finalidad de que el demandado desaloje el predio ubicado entre los jirones Andrés Avelino Cáceres y María Parado de Bellido del Centro Poblado El Rosario de Polloc, comprensión del distrito de la Encañada, provincia de Cajamarca, debido que el título con el cual ostentaba su posesión fue declarado nulo en sede judicial; ahora bien como hemos referido en la narración de los hechos, el demandante junto a sus hermanos interpuso primigeniamente una demanda de desalojo dirigida a la esposa del hoy demandado y a la hija de éste; demanda pues que no prosperó debido a que dichas demandadas presentaron en el referido proceso, una documental denominada “Acta de Transferencia”, la cual fue posteriormente fue declarada nula.

En ese orden de ideas, conviene conceptualizar al proceso de desalojo, siendo aquel en donde se discute:

La validez de la restitución o la entrega de la posesión en base a un título legítimo y suficiente que la justifique, frente a la ausencia de título o fenecimiento del que tuvo la parte ocupante (Torres Vásquez, 2010, p. 2).

Proceso que por su naturaleza se lo ha regulado como sumarísimo, es decir, caracterizado por la celeridad con la que se tramita, encontrándose previsto en el artículo 585 del Código Procesal Civil.

Finalmente, debemos mencionar que el demandante debió emplazar también desde un inicio con la demanda a la sucesión de la señora

Basilia Chicoma Huamán, quien en vida fuese esposa del demandado, ya que ambos habrían ostentado la posesión del bien materia de litis, y también se debió emplazar a la hija de éstos, de nombre Juana Huamán Chicoma; siendo con ella con la que se entabló todo el proceso, ya que se constituyó como apoderada del demandado y como única heredera de la causante Basilia Chicoma Llanos, cuando se la emplaza más adelante (antes de la audiencia de saneamiento), adquiriendo la condición de litisconsorte necesario pasivo; situación pues que ha dilatado más el proceso debido a que el demandante no emplazó a dichas personas desde un principio, originando la suspensión temporal del proceso, que se dio según Resolución N° 8 de fecha 11 de enero del 2016 (fojas 118 del expediente judicial).

La demanda es admitida mediante Resolución N° 01 de fecha 02 de julio del 2015, corriéndose traslado para que sea contestada en el plazo de 05 días hábiles, conforme lo establece el artículo 554 del Código Procesal Civil. Cumpliéndose en este auto admisorio todos los requisitos, lo cual no requiere más pronunciamiento.

El demandado Juan de Dios Guamán Llanos otorga un poder general y especial a favor de su hija Juana Huamán Chicoma, y en mérito a ello ésta contesta la demanda; solicitando que la pretensión de desalojo incoada por el demandante sea declarada infundada; asimismo en cada uno de sus argumentos busca contradecir los fundamentos de hecho narrados por el demandante, apreciándose debilidad en los fundamentos

de contestación, puesto que solamente aduce que el predio del cual se pretende la restitución perteneció a sus padres quienes lo habrían adquirido, desconociendo que dicho bien inmueble haya pertenecido a la madre del demandado; a pesar de haber tenido conocimiento ya de ello; cuando el hoy demandante accionó en un principio la nulidad del acto jurídico Acta de Transferencia de fecha 16 de mayo del 2004; así también, consideramos que se debió hacer más hincapié en cuestionar que el demandado no ostenta la calidad de precario; por lo demás fue correcto que adjunte como medio probatorio la documental referida a una Minuta de Compraventa de fecha 12 de setiembre del año 2005, con la que la esposa del demandado habría adquirido el bien materia de litis, ya que con ello el demandado desvirtúa la condición de precario exigida por la ley para que opere el desalojo. Igualmente, consideramos que debió mencionar en su escrito de contestación acerca de los trámites que estaba realizando el demandado ante el Organismo de Formalización de la Propiedad Informal (COFOPRI) para sanear el predio materia de litis, los cuales derivaron en una posterior inscripción, actos pues que le otorgarían sin duda la condición de posesionario no precario. Ahora bien, en la Minuta de Compraventa de fecha 12 de setiembre del 2005, la única adquirente del predio materia de litis es la esposa del demandado, es decir, la señora Basilia Chicoma Llanos, quien al ser titular de dicho bien demostraría justo título en su posesión; no obstante, ella no fue demandada por lo que la apoderada del demandado fácilmente hubiese interpuesto una excepción de falta de legitimidad para obrar pasiva

aduciendo que el demandado no ostentaba la posesión del bien materia de litis. Así, dicha excepción se encuentra regulada en el inciso 6 del artículo 446 del Código Procesal Civil, asimismo la excepción de falta de legitimidad para obrar es:

La que cuestiona que la relación procesal se gestó sin considerar que quien demandó no es titular del derecho, ni está en situación habilitante para exigir el cumplimiento de la pretensión o de lo contrario a quien se demandó no es el sujeto que la ley considera habilitado debe responder por la pretensión o que no formó parte de la relación jurídica previa al proceso; siendo que cuando el demandado es el que lo invoca, tiene como consecuencia que el proceso se suspenda a fin de regularizar la relación procesal con el sujeto pasivo que corresponda integrar la relación procesal concreta, si esta situación no se regulariza en el plazo otorgado por el juez, el proceso concluirá de manera definitiva, lo contrario ayuda a continuar con el trámite y se tendrá que hacer un nuevo emplazamiento al demandado que se integró a la relación procesal. (Hurtado Reyes, 2009, p. 397).

Entonces, de haber sido amparada la excepción detallada, el demandado hubiese abandonado la relación jurídica procesal, y el proceso se hubiese llevado a cabo solo con la señora Basilia Huamán Llanos, quien ostentaba un justo título que ampara su posesión y por ende ella no tendría la condición jurídica de ocupante precario; originando con ello a todas luces una sentencia desestimatoria.

Mención aparte merece, la circunstancia que la contestación de demanda fue declarada inadmisibles debido a que la apoderada del demandado no adjuntó los aranceles respectivos por derecho de notificaciones y por ofrecimiento de pruebas, situación pues que ha generado más la dilatación del proceso; así también ello constituye una deficiencia por parte de la defensa técnica de la parte demandada, ya que bien conoce que al ser un proceso en donde se discuten intereses patrimoniales es

obligatoria la adjunción del pago de aranceles judiciales, máxime si la parte demandada en ningún momento ha obtenido el auxilio judicial, que exonera el pago de dichos aranceles.

La situación descrita en el párrafo que antecede fue subsanada, pero la contestación de demanda fue declarada improcedente por extemporánea, es decir, fue contestada fuera del plazo de 5 días hábiles que faculta la norma legal, crítica también a la negligencia con la que ha actuado la defensa técnica del demandado, el cual en consecuencia, es declarado rebelde.

Luego de ello, la audiencia única de saneamiento, pruebas y sentencia sufre varias reprogramaciones, por lo que debemos criticar aquí la vulneración a los principios de economía y celeridad procesal, siendo que pasado medio año de presentada la demanda, en un proceso “sumarísimo”, recién se ha convocado, luego de reprogramaciones, a la audiencia de saneamiento, pruebas y sentencia; además en dicha audiencia el juez advierte un defecto en el establecimiento de la relación jurídica procesal, en la medida que se podrían ver afectados los derechos de la sucesión de Basilia Chicoma de Huamán, ya que la parte demandada adjuntó una documental en donde se establece que dicha persona tendría titularidad sobre el bien materia de discusión; por tal motivo, se decide la suspensión temporal de la tramitación del proceso, así como se le otorga al demandante el plazo de 3 días para que realice el formal emplazamiento a la sucesión de Basilia Chicoma; situación

pues que prolonga más el proceso, lo que no se hubiese dado si es que el demandante desde un inicio emplazaba a la sucesión de dicha persona, ya que compartían con el demandado la relación jurídica sustantiva, al ser dicho demandado esposo de la señora Basilia Chicoma.

Entonces, luego de la suspensión del proceso, se emplaza a la sucesión de Basilia Chicoma Llanos, apersonándose al proceso su única heredera e hija Juana Huamán Chicoma, adjuntando para ello el Acta respectiva de sucesión intestada, la misma, que también tenía la condición de apoderada del demandado; en ese sentido, pasa a integrar la relación jurídica procesal asumiendo como litisconsorte necesario pasivo<sup>1</sup>, y como tal contesta la demanda con los mismos fundamentos con los que realizó la contestación como apoderada del demandado, limitándose a realizar una transcripción literal; y al igual que la contestación que realizó como apoderada del demandado, no adjuntó en ésta los pagos por aranceles de notificación ni por ofrecimiento de pruebas, incurriendo su defensa técnica en la misma deficiencia; subsanando luego ello, se tuvo por contestada la demanda, ya que esta vez sí se realizó dentro del plazo de ley (5 días), fijándose asimismo la fecha para la continuación de la audiencia de saneamiento, pruebas y sentencia para el 09 de noviembre

---

<sup>1</sup> La doctrina ha establecido que “en el litisconsorcio necesario, la existencia de una relación jurídica material previa al proceso impone la necesidad de que una de las partes o ambas esté integrada por varios sujetos, esta pluralidad de sujetos debe darse necesariamente; asimismo que la existencia del litisconsorcio necesario hace imperativo que se integre al proceso vía emplazamiento, a todos los sujetos que estuvieron presentes en la relación jurídica material, ya que la comunidad de suertes que se ha generado en el proceso hace que la sentencia que se dicte en el mismo, les pueda afectar o favorecer en forma conjunta a todos los litisconsortes necesarios”. (Hurtado Reyes, 2009, p.716)

del 2016; aquí debemos hacer mención que se tuvo por contestada la demanda mediante resolución número trece de fecha 26 de agosto del 2016, sin embargo la audiencia única para saneamiento, pruebas y sentencia se programa para el 09 de noviembre del 2016, es decir, a más de dos meses de la contestación de la demanda, vulnerándose el precepto legal contenido en el artículo 554 del Código Procesal Civil que ha establecido: “(...) Contestada la demanda o transcurrido el plazo para hacerla, el Juez fijará fecha para la audiencia de saneamiento, conciliación, pruebas y sentencia, la que deberá realizarse dentro de los diez días siguientes de contestada la demanda o de transcurrido el plazo para hacerla, bajo responsabilidad (...)”. Por lo tanto, con la programación para esa fecha ha vulnerado el plazo legal máximo de 10 días para la realización de la audiencia única.

En ese ínterin, el demandante presenta un escrito ofreciendo una documental denominada Informe N° 02-2016, suscrita por el Sr. Julio Tello Flores, es alcalde del Centro Poblado El Rosario de Polloc, con la cual se pretende desvirtuar la documental anexada por el demandado, concerniente a una Minuta de Compraventa de fecha 12 de setiembre del 2005, atribuyéndose responsabilidad en la suscripción de este último documento, afirmando que por error suscribió dicho documento como compraventa, ya que lo correcto habría sido como una actualización de datos de una primera transferencia de fecha 16 de mayo del 2004 (Acta de Transferencia); asimismo afirma que su persona no puede vender un

mismo bien dos veces. Ante ello consideramos que una mejor salida por parte del demandante hubiese sido ofrecer dicha documental en la audiencia de saneamiento, como sustento de una tacha dirigida hacia la documental que trata de cuestionar, esto es, a la Minuta de Compraventa de fecha 12 de setiembre del 2005; dado que con la interposición de dicha cuestión probatoria se le hubiese quitado eficacia a la documental cuestionada, ya que habrían indicios de su falsedad, puesto que al momento de suscribirse el contrato no se reflejó realmente que se estuviese realizando una compraventa, debido a que como lo afirma uno de los intervinientes (el ex Alcalde) sólo se trató de una actualización de datos; asimismo dicha documental de la que se pretende su tacha, jamás fue ofrecida en procesos anteriores que se tramitaron ante la judicatura, tales como desalojo y nulidad de acto jurídico, saliendo extrañamente a la luz, recién en este proceso y a 10 años de su suscripción.

### **3.2. Etapa probatoria**

Es en esta etapa donde se acreditan las pruebas que se pretende demostrar de acuerdo a la pretensión, que se le plantea al juez.

Las partes tienen que demostrar de una manera fehaciente que las pruebas presentadas tienen la finalidad de crear certeza en el juez, puesto de este modo el juez impartirá justicia, de acuerdo a la pretensión y de acuerdo con los medios probatorios presentados; puesto que estos pueden ser típicos (documento, testigos, declaración de parte, pericias e inspección judicial) y atípicos. (Medina Tello, 2013, p. 12).

Ahora bien, la audiencia de saneamiento, conciliación, pruebas y sentencia sufre varias reprogramaciones, hasta llegarse a la fecha 07 de

abril del 2017, en la que recién se lleva a cabo dicha audiencia, fijándose como puntos controvertidos: 1) Determinar si el accionante Gonzalo Cerquín Pérez, acredita fehacientemente la calidad de propietario o copropietario sobre el bien sub litis. 2) Determinar si el predio sub litis viene siendo ocupado por la parte demandada sin título alguno que justifique su posesión o de tenerlo esta haya fenecido. 3) Determinar si la litisconsorte Basilia Chicoma de Huamán tiene algún título que justifique la posesión sobre el predio sub litis. Así, los puntos controvertidos establecidos por el Juez obedecen a lo planteado por las partes, pero reduciéndolos en forma práctica, es decir, el juez establece tres puntos principales, para limitarse a ello al momento de motivar su decisión; en este caso determinar si el demandante es propietario del bien materia de litis y si la parte demandada tiene la condición de ocupante precario, por tal motivo, consideramos que el tercer punto debió ser incluido en el segundo, ya que tanto el demandado como la litisconsorte constituyen la parte demandada. Asimismo se admiten los medios probatorios ofrecidos por las partes.

Así las cosas, consideramos que para hacer un verdadero análisis vamos a mostrar los medios probatorios admitidos por el juzgador, y de acuerdo a ello diferenciar la fuente de prueba, el medio de prueba, y la prueba como conclusión a la que arriba el órgano jurisdiccional respectivo.

Mediante Resolución N° 15 de fecha 07 de abril del 2017 se admite como medios de prueba de la parte demandante: sus documentales

presentadas (entre ellas las documentales de compraventa del bien materia de litis, esto es una compraventa de fecha 20 de noviembre de 1988, el Acta de Transferencia de fecha 16 de mayo del 2004; copias de resoluciones judiciales de un proceso de nulidad de acto jurídico; así como el Informe N° 02-2016).

De la parte demandada: sus documentales consistentes en certificado de posesión, Minuta de Compraventa de fecha 12 de setiembre del 2005 y copias de resoluciones judiciales de un primer proceso de desalojo; cabe hacer mención que en el auto de saneamiento, el juez se limita a enumerar los folios donde obran los medios probatorios admitidos, sin hacer un desarrollo o enumeración de los mismos.

Luego de ello, mediante Resolución N° 17 de fecha 15 de marzo del 2018, el Juez advierte que la Minuta de Compraventa de fecha 12 de setiembre del 2005 podría ser nula, ya que como lo ha cuestionado el Informe N° 02-2016, se habría vendido un bien ajeno; por lo que decide correr traslado a las partes procesales para su pronunciamiento al respecto, ello de acuerdo a la doctrina casatoria civil establecida en los Plenos casatorios IV y IX, relativos a que en un proceso de desalojo el Juez puede advertir sobre la nulidad de algunos de los títulos presentados en el proceso; asimismo, el Juez decide por la admisión de una inspección judicial de oficio en el predio materia del proceso, la cual se llevó a cabo con fecha 26 de abril del 2018.

En ese sentido, debemos indicar que la fuente de prueba contiene información sobre hechos vinculados al proceso y que resultan relevantes para el propósito de las partes, en la tarea de convencer al juez respecto de la veracidad de sus afirmaciones, no obstante esta información se encuentra fuera del proceso, se dice que la fuente es preprocesal porque existe antes del proceso, y además es extraprocésal, debido a que se encuentra fuera del proceso. (Hurtado Reyes, 2009, p. 550).

En este proceso consideramos como fuentes de prueba a los hechos vinculantes ocurridos antes del proceso; es decir al acto mismo de celebración de la primera compraventa por la señora Manuela Pérez González, así como su fallecimiento; la celebración de otros dos actos de compraventa, la participación en otros procesos judiciales, y el hecho mismo de la posesión que se ejerce sobre el bien materia de litis.

Por su parte, los medios de prueba son los que nos permiten extraer el conocimiento de las fuentes para el proceso.

Los medios de prueba son, entonces, una serie de instrumentos y actividades destinadas a hurgar en las fuentes probatorias a través de diversos métodos, para extraer de ellas el conocimiento de los hechos que hacen al proceso. (Hurtado Reyes, 2009, p. 554).

En este caso los medios probatorios son los documentos que llevan las fuentes al proceso (contratos de compraventa, actas de sucesión intestada, copias de resoluciones judiciales recaídas en otros procesos, certificado de posesión, informes), la inspección judicial en el predio materia de controversia.

Finalmente, la prueba tiende a generar la convicción judicial sobre la existencia o inexistencia de los hechos afirmados por las partes como fundamento de sus pretensiones o defensas, es decir es la conclusión

extraída por el juez de los medios de prueba ofrecidos por las partes. Aquí la prueba es la certeza que ha obtenido el juez, en las documentales, la existencia de actos jurídicos de compraventa del bien materia de litis, así como la titularidad del predio que se pretende la restitución; y si la parte demandada tiene la condición de posesionaria precaria.

Es necesario acotar que la emisión de sentencia en un proceso sumarísimo se debe dar en la misma audiencia única o postergarse dicha decisión de manera excepcional por un plazo que no excederá de 10 días contados desde la conclusión de la audiencia; sin embargo el Juez de la presente causa recién emitió sentencia con fecha 09 de octubre del 2018, es decir, a medio año de la celebración de la audiencia única y a 5 meses de la realización de la inspección judicial de oficio; esto afecta manifiestamente el debido proceso y sobretodo los principios procesales de economía y celeridad procesal, ya que las partes buscan obtener una decisión rápida más aún en un proceso sumarísimo.

### **3.3. Etapa decisoria**

Consiste en la actuación lógica y valorativa que realiza el juez para solucionar el conflicto de las partes, decisión que se plasma mediante la sentencia que pone fin a la instancia. La sentencia viene a ser el acto jurídico procesal que emana del órgano Jurisdiccional y mediante el cual se decide, de forma motivada, la causa sometida a su conocimiento, aquí es donde el juez utiliza todos sus criterios valorativos, y las normas

pertinentes. Se incluye las reglas de la sana crítica y las máximas de la experiencia, así como el requisito constitucional de motivar adecuadamente su decisión.

La doctrina afirma que:

La sentencia se clasifica en: declarativa (tiene por objeto dar claridad a una situación incierta o dudosa, busca la declaración judicial, existencia, o inexistencia de una relación jurídica o falsedad de algún documento), constitutiva (cuyo objetivo es crear, modificar, o extinguir una relación jurídica con la sentencia) y de condena (busca condenar al demandado a cumplir una prestación debida, obligación de dar suma de dinero, obligación de hacer, o de no hacer). (Hurtado Reyes, 2009, p. 513).

En este caso en análisis estamos ante una sentencia de condena, al ordenarse al vencido a realizar la restitución del bien inmueble en el que se encontraba en posesión, por ende se le impuso una obligación de hacer.

Un aspecto importante de la sentencia es que en su estructura presenta tres partes importantes, así se tiene: a) la parte expositiva, que viene a ser la descripción de todo el desarrollo del proceso en forma detallada y breve; b) la parte considerativa, dónde se encuentra a todos los medios probatorios admitidos y debatidos en el proceso, con el fin de que el juez tiene que aplicar su apreciación razonada, luego de hacer un razonamiento jurídico; y c) la parte resolutive o fallo, siendo la decisión del juzgador, el fallo de los hechos controvertidos en el proceso, admitiendo o desestimando la pretensión esgrimida en la demanda.

Así, el Juez del Tercer Juzgado Civil de Cajamarca, emite la Sentencia número 0129-2018-C de fecha 09 de octubre del 2018, declarando fundada la demanda de desalojo por ocupación precaria interpuesta por José Gonzalo Cerquín Pérez contra Juan de Dios Guamán Llanos y la litisconsorte necesario pasivo Julia Huamán Chicoma, ordenando que éstos desocupen y restituyan el bien inmueble materia de autos, dentro del plazo de seis días hábiles de notificados, bajo apercibimiento de lanzamiento en caso de incumplimiento; todo ello bajo el principal argumento que la parte demandada ostenta la condición de ocupante precario; análisis que será tratado a profundidad en el apartado número IV de este informe.

#### **3.4. Etapa impugnatoria**

Esta etapa se sustenta en el derecho a recurrir las sentencias que afectan a los justiciables y en el derecho a la pluralidad de instancia. Comienza desde que es notificada la sentencia del *a quo* a las partes procesales, quienes deben recurrirla en caso les cause algún perjuicio o no estén de acuerdo con la decisión, ello dentro del plazo legal. Tiene como objetivo cuestionar la calidad de las resoluciones emitidas por el órgano jurisdiccional buscando su rescisión, y en otros casos su rescisión y sustitución, siendo ambos los fines inmediatos de la impugnación. Para ello se utilizan los medios impugnatorios, en el caso en análisis la apelación.

Así, mediante escrito de fecha 24 de octubre del 2018, la defensa técnica de la señora Julia Huamán Chicoma, como litisconsorte necesario pasivo en el proceso y como apoderada del demandado, interpone recurso de apelación contra la sentencia N° 129-2018-C, aduciendo que la sentencia de primera instancia contiene errores de hecho y de derecho, además de no haberse valorado de manera conjunta los medios probatorios; solicitando la nulidad de la apelada, presentando también medios probatorios extemporáneos consistentes en las copias certificadas del asiento registral P32015664 en la cual se han inscrito un plano de trazado y lotización de un predio ubicado en el Jr. Andrés Avelino Cáceres y Jr. María Parado de Bellido del Centro Poblado “Rosario de Polloc” con un área total de 263.9 metros cuadrados; así como se ha inscrito un derecho de propiedad sobre dicho bien a favor de Basilia Chicoma Llanos y Juan de Dios Guamán Llanos con fecha 30 de diciembre del 2015, ello como consecuencia de un trámite realizado ante el Organismo de Formalización de la Propiedad Informal (COFOPRI); así también, adjunta declaraciones juradas de pago del impuesto predial de dicho bien inmueble; el análisis en el siguiente apartado.

La apelación, origina que la Sala Civil Permanente de la Corte Superior de Justicia de Cajamarca, emita la Sentencia de Vista N° 086-2019-SCP de fecha 01 de julio del 2019, por la que decide revocar la sentencia de primera instancia y reformándola declara Infundada la demanda de desalojo por ocupación precaria, ello en mérito a la admisión y actuación

de oficio, para su posterior valoración realizada por el *ad quem* del Certificado literal de la Partida Electrónica N° 32015664, en la cual está inscrito un derecho de propiedad a favor del demandado Juan de Dios Guamán Llanos y su fallecida esposa Basilia Huamán Llanos; por tanto se considera que dicho documento constituye justo título que ampara su posesión; debiendo ir a discutir en otra vía más lata sobre el derecho de propiedad sobre el inmueble que ostentan ambas partes procesales. Sentencia que será analizada también en el apartado número IV de este informe.

## IV. ANÁLISIS Y CRÍTICA DE LAS SENTENCIAS

### 4.1. Sentencia de Primera Instancia

En primer lugar es preciso señalar, que la sentencia de primera instancia es emitida después de 3 años y 9 meses de iniciado el proceso, lo cual pues, no puede suceder en un proceso sumarísimo, dada su naturaleza urgente, afectándose por ende los principios de economía y celeridad procesal, además del brocardo jurídico que reza “justicia tardía no es justicia”.

Ahora bien, en esta sentencia el Juez realiza una buena redacción de la parte expositiva, sin embargo en lo que concierne a la parte considerativa hace más desarrollo doctrinario de las instituciones de desalojo y ocupante precario que la motivación sustancial de la sentencia, conceptualizada ésta como:

La que se compone de enunciados cuyo contenido asume, directa o indirectamente, una función justificatoria de lo que se haya decidido. (Igartua Salaverria, 2009, p. 28).

Siendo pobres los argumentos para amparar el desalojo, omitiendo pronunciamiento y sin valorar la documental presentada por la parte demandada, consistente en la Minuta de Compraventa de fecha 12 de setiembre del 2005, la cual pues hubiese constituido título legítimo para que la parte demandada no ostente la calidad de precaria y por ende la sentencia de primera instancia hubiese sido desestimatoria.

Por tanto, al dejar de valorar pues un medio probatorio válidamente admitido, el juzgador de primera instancia ha vulnerado el principio de Razón Suficiente, el cual se configura cuando:

En una resolución debe de existir motivación que explique la decisión adoptada, transgrediéndose en la medida que se hubiese dejado de valorar alguno de los medios probatorios esenciales ofrecidos y actuados en el proceso o que se hubiesen valorado deficientemente los mismos tergiversando su real naturaleza. (Hurtado Reyes, 2009, p.77).

Así también, ha cometido un claro atentado al derecho al debido proceso en su vertiente del derecho a probar, el cual se ve manifestado según la redacción del fundamento tercero de la Sentencia de Casación N° 1747-2009-San Martín, en: “el derecho que tienen los justiciables a que el medio probatorio admitido y actuado sea valorado adecuadamente y con la motivación debida por el órgano jurisdiccional. Siendo que la vulneración del derecho a la valoración de la prueba aportada, generalmente, se manifiesta por la falta de apreciación del material probatorio o por la valoración arbitraria y/o irracional, puesto que los medios probatorios deben ser valorados no en forma exclusiva o aislada, sino en forma integral o conjunta y razonada, empero en la resolución sólo serán expresadas las valoraciones esenciales y determinantes que sustentan su decisión”.

Asimismo, la sentencia incurre en errores de hecho<sup>2</sup>, al afirmar en su considerando noveno que la litisconsorte necesario pasivo no adjuntó

---

<sup>2</sup> El error de hecho es el que proviene de un conocimiento defectuoso sobre algún acontecimiento producido y que es materia de prueba en el proceso. De tal forma, que este error proviene de una

ningún medio probatorio destinado a acreditar que su madre Basilia Chicoma Llanos sea la propietaria del predio materia de litis; sin embargo si bien no adjuntó medio probatorio destinado a ello al momento de contestar su demanda, sí lo hizo cuando contestó como apoderada del demandado, adjuntando en ese momento la documental consistente en Minuta de Compraventa de fecha 12 de setiembre del 2005, la cual fu válidamente admitida en la audiencia única, no obstante no fue valorada ni tomada en cuenta por el juzgador, ya que dicha documental hubiese desvirtuado la categoría de precarios de la parte demandada. De igual manera, por el principio de comunidad de la prueba<sup>3</sup>, dicha documental al ser presentada por el demandado pasa a formar parte del proceso y puede servir a cualquiera de las partes.

También, en el considerando noveno, el Juez da a entender que como el demandado fue considerado rebelde operaría la presunción legal contenida en el artículo 461 del Código Procesal Civil, en la medida que se considera veraces a los hechos expuestos en la demanda; sin embargo, grueso error del juzgador el no advertir que nos encontramos ante otra emplazada (la litisconsorte necesaria pasiva Julia Huamán Chicoma) quien sí ha contestado la demanda y no se le ha considerado

---

mala apreciación o una falta de apreciación de la prueba, o por haberse dejado de apreciar una prueba que obra en el expediente.

<sup>3</sup> Este principio afirma que: "pasan a formar parte integrante del proceso, todos los medios probatorios que se incorporen (ofrezcan, admitan, actúen y valoren), de esta forma, ninguna de las partes puede ejercer "posesión o propiedad" respecto de algún medio probatorio incorporado al proceso, pues éstos son adquiridos por el proceso y forma parte de él indisolublemente, sin importar quien la aportó al proceso". (Hurtado Reyes, 2009, p. 606)

rebelde, por lo tanto opera la excepción contenida en el inciso 1) del mismo artículo 461 del Código Adjetivo, que reza: “La declaración de rebeldía causa presunción legal relativa sobre la verdad de los hechos expuestos en la demanda, salvo que: 1. Habiendo varios emplazados, alguno contesta la demanda (...)”.

Igualmente, en el considerando décimo, hay una confusión en la redacción, al mencionarse que “se ha acreditado válidamente la condición de propietario de la parte demandada”, ya que siendo ello así, entonces ésta dejaría la condición de ocupante precario y por ende la demanda debió declararse infundada. Sin embargo es solamente un error en la redacción, ya que a continuación expresa que el demandado y la litisconsorte necesario pasivo ostentan la condición de ocupantes precarios del inmueble materia de litis. En tal sentido, si la redacción es confusa encontramos una deficiencia en la motivación.

Finalmente se debe acotar que el Juez omitió pronunciarse sobre la validez del documento que no valoró, esto es, sobre la Minuta de Compraventa de fecha 12 de setiembre del 2005, ya que la misma fue cuestionada por otra documental que igualmente no fue tomada en cuenta, ni siquiera mencionada, esto es, el Informe N° 02-2016 suscrito por el ex alcalde del Centro Poblado “El Rosario de Polloc”, esto de acuerdo a lo estipulado en el IV Pleno Casatorio Civil, específicamente en el numeral iii) de su fundamento 64, que estableció: “iii) Si en el trámite de un proceso de desalojo, el Juez de la causa, del análisis de los hechos

y de la valoración de los medios probatorios aportados por las partes, advierte la invalidez absoluta y evidente del título posesorio, conforme lo prevé el artículo 220 del Código Civil, sólo analizará dicha situación en la parte considerativa de la sentencia, al exponer las razones que justifican su decisión, y declarará fundada o infundada la demanda de desalojo por ocupación precaria, dependiendo de cuál de los títulos presentados por las partes para sustentar su derecho, a ejercer la posesión inmediata es el que adolece de nulidad manifiesta". En tal razón el Juez de Primera Instancia debió hacer un análisis en la parte considerativa de la sentencia si el título presentado por la parte demandada adolecería de nulidad, para así tener un mejor criterio al momento de resolver, exigencia jurisprudencial que no acató.

#### **4.2. Recurso impugnatorio de apelación**

Este recurso fue interpuesto dentro del plazo legal, esto es, dentro del tercer día de notificada la sentencia impugnada, de acuerdo a lo estipulado en el artículo 556 del Código Adjetivo Civil; así también se puede verificar el cuestionamiento plasmado en dicho recurso, el cual tiene como principal fundamento que el juzgador de primera instancia no valoró la Minuta de Compraventa de fecha 12 de setiembre del 2005, adjuntada por la parte demandada, con la cual trató de acreditar justo título para ejercer la posesión sobre el bien materia de litis; además de no haberse pronunciado sobre si tal documental incurría en nulidad, habiéndose apartado con ello de lo regulado en el IV Pleno Casatorio

Civil, solicitando que la apelada se declare nula; de igual manera cuestiona que la sentencia recurrida contiene una motivación errada, empero no hace desarrollo sobre en qué supuesto de afectación al derecho de la debida motivación de las resoluciones judiciales ha incurrido la sentencia impugnada; que para nuestro criterio ha incurrido en una motivación aparente, debido a que la decisión no responde a las alegaciones de las partes del proceso (ello en concordancia con la clasificación de los tipos de deficiencias en la motivación contenidas en la Sentencia del Tribunal Constitucional recaída en el Exp. N° 00728-2008-PHC/TC, LIMA), en ese sentido al no haberse valorado una prueba válidamente aportada, el juzgador no consideró la alegación de la parte demandada acreditada con dicha documental probatoria; igualmente, al no haberse valorado la minuta de compraventa se ha afectado el derecho a probar como manifestación del debido proceso. Por lo demás, compartimos los argumentos esgrimidos en la apelación, siendo correcto también que la recurrente adjunte medios probatorios en segunda instancia, ya que en un principio no estaban permitidos por la norma procesal civil en un proceso sumarísimo, empero, ello fue modificado mediante Ley N° 30293, permitiéndose ahora el ofrecimiento de medios probatorios en segunda instancia.

Cabe hacer mención, que nuevamente la defensa técnica de la parte impugnante incurre en la deficiencia formal de no adjuntar el arancel judicial por apelación de sentencia, ya que estamos ante un proceso

donde se discuten intereses patrimoniales, siendo obligatorio dicho pago. Subsananado luego y en consecuencia el órgano jurisdiccional le concedió el recurso de apelación con efecto suspensivo.

#### **4.3. Sentencia de Segunda Instancia o Sentencia de Vista**

En primer lugar, debemos hacer mención que el recurso de apelación fue concedido mediante Resolución número 20 de fecha 14 de enero del 2019, posteriormente se señaló fecha para vista de la causa a llevarse a cabo el día 11 de junio del 2019, es decir, luego de 5 meses de que el expediente haya sido recepcionado por la Sala Civil Permanente, llamando la atención el poco interés de nuestros órganos jurisdiccionales en que los procesos se resuelvan con celeridad, poniendo fechas de acuerdo a su conveniencia sin considerar los intereses de los justiciables quienes esperan por años que sus conflictos jurídicos se resuelvan en un parsimonioso sistema judicial. Asimismo, la sentencia de vista es expedida con fecha 01 de julio del 2019, es decir, después de 20 días de la realización de la audiencia de vista de la causa; afectándose pues los plazos contenidos en el artículo 376 del Código Procesal Civil (los que rigen para el proceso sumarísimo de acuerdo a lo estipulado en el artículo 558 del mismo cuerpo normativo); en ese sentido se ha señalado que la resolución definitiva se expedirá dentro de los cinco días siguientes a la vista de la causa, lo cual no se ha cumplido.

Ahora bien, en dicha sentencia de vista se realiza un adecuado relato de la parte expositiva, así como de la parte considerativa (en este caso con

el nombre de motivación); asimismo fue correcta la decisión de prescindir en un primer momento de los medios probatorios ofrecidos en segunda instancia por la parte impugnante, concernientes a documentales como copias certificadas del asiento registral número P32015664 (el cual tiene como antecedente al asiento número P32015329) y copia de recibos por pago de predios del año 2018; ello debido a que en los asientos registrales se evidencia que se ha inscrito un derecho de propiedad sobre el bien materia de litis a favor de Basilia Chicoma Llanos y Juan de Dios Guamán Llanos con fecha 30 de diciembre del 2015, esto es con fecha anterior a la contestación de demanda realizada (03 de junio del 2016), por lo que dicha parte procesal tuvo conocimiento de dicho medio probatorio y debió ofrecerlo en su oportunidad, es decir, hasta antes de la audiencia de saneamiento, pruebas y sentencia; en estricta concordancia con lo prescrito en el artículo 374 inciso 1) del Código Procesal Civil, que ha establecido que las partes o terceros legitimados pueden ofrecer medios probatorios en el escrito de formulación de la apelación o en el de absolución de agravios, cuando los medios probatorios estén referidos a la ocurrencia de hechos relevantes para el derecho o interés discutido, pero acaecidos después de concluida la etapa de postulación del proceso. Asimismo, compartimos el criterio del juzgador al afirmar que los recibos de pagos de predios del año 2018, efectivamente tienen como fuente a los documentos registrales, lo cuales pues han venido pagándose desde la inscripción del bien materia de litis,

esto es año 2016 en adelante, por lo que fácilmente también pudieron ser ofrecidos en su oportunidad.

Empero, el ad quem, decide ordenar de oficio la actuación en segunda instancia del certificado literal de la partida electrónica N° 32015664, en donde se encuentra inscrito un derecho de propiedad a favor del demandado Juan de Dios Guamán Llanos y de su esposa Basilia Chicoma Llanos, ello por razones de justicia y por ser pertinente e idóneo para resolver el presente caso; sin embargo consideramos que le faltó hacer mayor desarrollo para actuar dicha prueba de oficio, ya que recurrir a razones de justicia es bastante subjetivo; por ejemplo debió desarrollar cada uno de los presupuestos legales exigidos para actuar y valorar una prueba de oficio, los que se encuentran contenidos en el artículo 2 de la Ley N° 30293, que modificó el artículo 194 del Código Procesal Civil en los siguientes términos: “Excepcionalmente, cuando los medios probatorios ofrecidos por las partes sean insuficientes para formar convicción el Juez de Primera o de Segunda Instancia, ordenará la actuación de los medios probatorios adicionales y pertinentes que considere necesarios para formar convicción y resolver la controversia, siempre que la fuente de prueba haya sido citada por las partes en el proceso. Con esta actuación probatoria el Juez cuidará de no reemplazar a las partes en su carga probatoria, y deberá asegurarles el derecho de contradicción de la prueba. La resolución que ordena las pruebas de oficio debe estar debidamente motivada, bajo sanción de nulidad, siendo

esta resolución inimpugnable, siempre que se ajuste a los límites establecidos en este artículo (...). Así, en primer lugar se debió tratar lo excepcional de actuar una prueba de oficio, en este caso las copias de los asientos registrales, debido a insuficiencia probatoria en la medida que dichas documentales constituyen pues pruebas contundentes en la discusión del presente proceso; asimismo con la finalidad de llegar correctamente a la verdad; por último se debió analizar si se satisfizo la exigencia de que la fuente de prueba haya sido citada por las partes, en este caso a nuestro criterio sí se superó dicha exigencia, ya que la fuente de prueba en este caso es el bien materia de litis el cual ha correspondido a las alegaciones hechas por ambas partes, así también se constituye como fuente de prueba las escrituras imperfectas y minutas de compraventa que acreditan derechos de titularidad sobre dicho bien. Por lo demás, es correcto el análisis que hizo el juzgador respecto al aseguramiento del derecho a la contradicción de dicha prueba, ya que, se le notificó al demandante con el recurso interpuesto por el demandado, el cual contenía y mencionaba la prueba concerniente a las documentales de inscripción registral, por lo que tenía válido conocimiento de dicho recurso y de las nuevas pruebas que se pretendían ofrecer.

En ese sentido, el juez de grado, decide revocar la sentencia emitida en primera instancia y reformándola declara infundada la demanda de desalojo por ocupación precaria del inmueble materia de litis, basándose

exclusivamente en la documental admitida de oficio, esto es, certificados literales que otorgan un derecho de propiedad sobre el predio del cual se pretende su desalojo a favor del demandado y de su esposa, siendo heredera universal de esta última la litisconsorte necesario pasivo Julia Huamán Chicoma, por lo tanto dichos demandados no ostentarían la condición de precarios, en mérito a sus inscripciones registrales de derechos de propiedad sobre el predio materia de autos, lo que también fue una decisión correcta, ahorrando tiempo en la emisión de dicha decisión sin reenviar nuevamente al juez de fallo para que emita una nueva decisión.

Cabe hacer mención, que la declaración de nulidad de la sentencia impugnada también hubiese sido una salida adecuada al conflicto, ya que los vicios en los que incurrió dicha resolución fueron evidentes, al dejarse de valorar un medio probatorio (minuta de compraventa a favor de la parte demandada que dio origen a la formalización del predio materia de litis y su posterior inscripción registral), que de haberse valorado adecuadamente la decisión de primera instancia hubiese sido también declarar infundada la demanda de desalojo, ya que dicha documental contenía un derecho de propiedad del predio materia de litis a favor del demandado y de la litisconsorte necesaria pasivo; salvo que el Juez de primera instancia se haya pronunciado sobre su nulidad y llegado a la conclusión que efectivamente dicha documental privada era nula, en ese sentido, hubiese amparado la pretensión de desalojo del demandante. Al

respecto, la sentencia de vista ha afirmado que el a quo concluyó de manera implícita que la documental minuta de compraventa de fecha 12 de setiembre del 2005 era nula, no obstante ello no es correcto, ya que el juez de primera instancia ni siquiera se pronunció acerca de dicha documental; por lo que a todas luces la sentencia de primera instancia adolecía de nulidad.

Pese a ello, el Juez de grado en claros criterios eficientistas se decidió por no nulificar la decisión del a quo y declaró infundada la demanda de desalojo; siendo que muy probablemente se iba a tomar la misma decisión en una nueva sentencia de primera instancia; por lo que a fin de salvaguardar los intereses de las partes en claros criterios de celeridad procesal se decidió por emitir una decisión revocatoria; lo cual también es correcto, compartiendo los argumentos expuestos por el *ad quem* en su resolución de vista.

## CONCLUSIONES

1. Para obtener sentencia fundada en un proceso de desalojo, se debe acreditar la propiedad del bien que se pretende la restitución así como la condición de precario de la persona que se encuentre poseyendo dicho bien, es decir, que no cuente con título alguno (cualquier acto jurídico) que ampare su posesión o si el que lo haya tenido se encuentre fenecido.
2. En el proceso analizado, la parte demandada actuó de mala fe al haber ocultado hasta último momento y el no haberlo mencionado hasta después de la sentencia de primera instancia acerca de los trámites que estaban realizando para formalizar el predio materia de litis.
3. El proceso de desalojo es uno de naturaleza sumarísima tramitado en la vía procedimental del mismo nombre, sin embargo las lentas actuaciones de nuestros órganos jurisdiccionales han ocasionado que pierda dicha naturaleza, ya que éste puede llegar a durar varios años.
4. La falta de celeridad en la tramitación de los procesos civiles en los órganos jurisdiccionales ocasiona que los justiciables no puedan obtener prontas soluciones a sus controversias jurídicas, habiéndose hecho costumbre la demora en demasía para que una causa civil sea resuelta.

## RECOMENDACIONES

1. Recomendar a los jueces para que valoren todos los medios de prueba que fueron actuados correctamente, esto al momento de emitir sentencia; asimismo instar a los mismos a motivar correctamente sus decisiones y las conclusiones a las que arriban luego de valorar cada uno de los medios probatorios.
2. Recomendar a los abogados defensores que antes de iniciar un proceso de desalojo verifiquen si es posible hacer uso de las medidas cautelares que le proporciona nuestro ordenamiento jurídico y si también se adapta a los hechos el planteamiento de otros procesos civiles en los que se haga uso de dichas cautelares, ello con la finalidad de no perder el bien que se está reclamando, como ha ocurrido en el caso en análisis.
3. Recomendar a los órganos jurisdiccionales de la región y el país a dar mayor impulso y celeridad a los procesos civiles, debiendo involucrarse de mejor manera con las causas que tramitan, así como también urge una iniciativa legislativa para dotar de celeridad a los procesos y descomprimir la carga procesal de los juzgados.

## LISTA DE REFERENCIAS

### REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

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

Igartua Salaverria, J. (2009). *El razonamiento en las resoluciones judiciales*. Lima-Bogotá: Palestra-Temis.

### REFERENCIAS VIRTUALES

Franciskovic Ingunza, B. (30 de mayo de 2019). *¿Qué se entiende por pretensión determinada o determinable que verse sobre derechos disponibles en la conciliación?* Obtenido de Legis.pe: <https://legis.pe/pretension-determinada-determinable-derechos-disponibles-conciliacion/>

Medina Tello, E. (mayo de 2013). *Etapas del Proceso Civil*. Obtenido de: <http://emanuelmt2801.blogspot.pe/2013/05/etapas-del-proceso-civil.html>

Torres Vásquez, A. (2010). *Posesión precaria*. Obtenido de [https://www.etorresvasquez.com.pe/pocesion\\_precaria.html](https://www.etorresvasquez.com.pe/pocesion_precaria.html)

### LEGISLACIÓN CONSULTADA

Código Civil.

Código Procesal Civil.

Ley de Conciliación N° 26872, modificada por el Decreto Legislativo N° 1070.

Ley N° 30293.

## **JURISPRUDENCIA CONSULTADA**

IV Pleno Casatorio Civil.

Sentencia de Casación N° 1747-2009-San Martín.

Sentencia del Tribunal Constitucional recaída en el Expediente N° 00728 - 2008-  
PHC/TC-Lima.