

UNIVERSIDAD SAN PEDRO

FACULTAD DE DERECHO Y CIENCIA POLITICA

PROGRAMA DE ESTUDIO DE DERECHO



TITULO

ANALISIS DEL DESALOJO POR OCUPACION
PRECARIA EN EL EXP N° 00690-2017-0-2501-JP-CI-04

Trabajo de suficiencia profesional para optar el título
de abogado

Asesora: Mg. María Jone Valderrama Dominguez

Autora: Midory Stefany Isidro Saavedra

CHIMBOTE-PERU

2022



USP
UNIVERSIDAD SAN PEDRO

VICERRECTORADO DE INVESTIGACIÓN

CONSTANCIA DE ORIGINALIDAD

El que suscribe, Vicerrector de Investigación de la Universidad San Pedro:

HACE CONSTAR

Que, de la revisión del trabajo titulado “**Análisis del desalojo por ocupación precaria en el exp. N° 00690-2017-0-2501-JP-CI-04**” del (a) estudiante: **Midory Stefany Isidro Saavedra**, identificado(a) con **Código N° 1112000301**, se ha verificado un porcentaje de similitud del **29%**, el cual se encuentra dentro del parámetro establecido por la Universidad San Pedro mediante resolución de Consejo Universitario N° 5037-2019-USP/CU para la obtención de grados y títulos académicos de pre y posgrado, así como proyectos de investigación anual Docente.

Se expide la presente constancia para los fines pertinentes.

Chimbote, 30 de Mayo de 2022


UNIVERSIDAD SAN PEDRO
VICERRECTORADO DE INVESTIGACIÓN
Dr. CARLOS URBINA SANJINES
VICERRECTOR



NOTA:

Este documento carece de valor si no tiene adjunta el reporte del Software TURNITIN.

ANALISIS DEL DESALOJO POR OCUPACION PRECARIA EN EL EXP N° 00690-2017-0-2501-JP- CI-04

por Midory Isidro

Fecha de entrega: 23-mar-2022 08:25a.m. (UTC-0500)

Identificador de la entrega: 1790934514

Nombre del archivo: reporte_srta_midory.docx (145.82K)

Total de palabras: 9489

Total de caracteres: 49043



ANALISIS DEL DESALOJO POR OCUPACION PRECARIA EN EL EXP N° 00690-2017-0-2501-JP-CI-04

INFORME DE ORIGINALIDAD

29%
INDICE DE SIMILITUD

26%
FUENTES DE INTERNET

1%
PUBLICACIONES

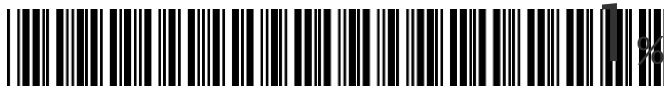
18%
TRABAJOS DEL
ESTUDIANTE

FUENTES PRIMARIAS

1	tesis.usat.edu.pe Fuente de Internet	3%
2	www.clubensayos.com Fuente de Internet	3%
3	procesalcivilfranklinbuitrago.blogspot.com Fuente de Internet	2%
4	www.indecopi.gob.pe Fuente de Internet	1%
5	Submitted to Universidad Tecnologica delPeru Trabajo del estudiante	1%
6	Submitted to Universidad Privada San Pedro Trabajo del estudiante	1%
7	Submitted to Universidad Cesar Vallejo Trabajo del estudiante	1%
8	www.abogadosinmobiliarios.pe Fuente de Internet	1%



9	Submitted to Universidad Católica San Pablo Trabajo del estudiante	1 %
10	www.juristaeditores.com Fuente de Internet	1 %
11	Submitted to Universidad Alas Peruanas Trabajo del estudiante	1 %
12	repositorio.usanpedro.edu.pe Fuente de Internet	1 %
13	www.verdaddelpueblo.com Fuente de Internet	1 %
14	www.transfermarkt.es Fuente de Internet	1 %
15	lpderecho.pe Fuente de Internet	1 %
16	lpderecho.pe Fuente de Internet	1 %
	Submitted to Universidad Católica de Santa María Trabajo del estudiante	1 %
17	jamchderecho.blogspot.com Fuente de Internet	1 %
18	www.derechoycambiosocial.com Fuente de Internet	1 %
19	judupivaruva.weebly.com Fuente de Internet	1 %



20	Submitted to Universidad Catolica Los Angeles de Chimbote Trabajo del estudiante	1 %
	www.escritosdederecho.net Fuente de Internet	
21	pjlalibertad.pe Fuente de Internet	1 %
22	Submitted to Universidad Rafael Landívar Trabajo del estudiante	1 %
23	www.universidadabierta.edu.mx Fuente de Internet	< 1 %
24	www.copri.gob.pe Fuente de Internet	< 1 %
25	Submitted to Universidad Andina del Cusco Trabajo del estudiante	< 1 %
26	argentina.indymedia.org Fuente de Internet	< 1 %
27	dspace.unitru.edu.pe Fuente de Internet	< 1 %
28	Submitted to Pontificia Universidad Catolicadel Peru Trabajo del estudiante	< 1 %
29		< 1 %
30	Submitted to Universidad Catolica de Trujillo Trabajo del estudiante	< 1 %

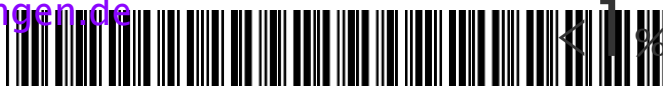


31	Submitted to Hartnell College Trabajo del estudiante	< 1 %
32	hdl.handle.net Fuente de Internet	< 1 %
33	Submitted to Universidad Andina NestorCaceres Velasquez Trabajo del estudiante Submitted to Universidad Femenina delSagrado Corazón Trabajo del estudiante	< 1 %
34	www.uamfhg.uat.edu.mx Fuente de Internet	< 1 %
35	pt.scribd.com Fuente de Internet	< 1 %
36	www.slideshare.net Fuente de Internet	< 1 %
37	app.idlpol.com Fuente de Internet	< 1 %
38	www.actualidadambiental.pe Fuente de Internet	< 1 %
39	Submitted to Universidad San Ignacio de Loyola Trabajo del estudiante	< 1 %
40	Submitted to Universidad Peruana de Las Americas	< 1 %
41		< 1 %



Trabajo del estudiante

42	Submitted to Universidad Nacional de Trujillo Trabajo del estudiante	< 1 %
43	es.slideshare.net Fuente de Internet	< 1 %
44	www.oas.org Fuente de Internet	< 1 %
45	reddocente.uladech.edu.pe Fuente de Internet	< 1 %
46	repositorio.unprg.edu.pe Fuente de Internet	< 1 %
47	www.ceif.galeon.com Fuente de Internet	< 1 %
48	www.pinterest.com Fuente de Internet	< 1 %
49	www.pinterest.es Fuente de Internet	< 1 %
50	Cuestiones Constitucionales Revista Mexicanade Derecho Constitucional. "Revista completa", Cuestiones Constitucionales Revista Mexicana de Derecho Constitucional, 2020 Publicación	< 1 %
51	krimdok.uni-tuebingen.de Fuente de Internet	< 1 %



52	qdoc.tips Fuente de Internet	< 1 %
53	tc.gob.pe Fuente de Internet	< 1 %
54	www.amag.edu.pe Fuente de Internet	< 1 %
55	www.lamercantilmobiliaria.com Fuente de Internet	< 1 %
56	www.memoriamir.cl Fuente de Internet	< 1 %
57	diariodechimbote.com Fuente de Internet	< 1 %
58	repositorio.uancv.edu.pe Fuente de Internet	< 1 %
59	repositorio.ujem.edu.pe Fuente de Internet	< 1 %
60	richardyaurilcaporras.blogspot.com Fuente de Internet	< 1 %
61	uladech.edu.pe Fuente de Internet	< 1 %
62	www.bma.org.mx Fuente de Internet	< 1 %
63	www.dlh.lahora.com.ec Fuente de Internet	< 1 %



64	www.dominicanaenlaweb.com Fuente de Internet	< 1 %
65	www.hsph.harvard.edu Fuente de Internet	< 1 %
66	www.larepublica.com.pe Fuente de Internet	< 1 %
67	idoc.pub Fuente de Internet	< 1 %
68	LPDERECHO.PE Fuente de Internet	< 1 %



Excluir citas Apagado

Excluir bibliografía Activo

Excluir coincidencias < 6 words

PALABRAS CLAVES:

Tema	DESALOJO POR OCUPACION PRECARIA
Especialidad	DERECHO CIVIL

Theme	EVICTION FOR PRECARIOUS OCCUPATION
Specially	Civil Law

DEDICATORIA

El presente trabajo de investigación está dedicado a mis dos ángeles en cielo (mi papá y mi abuela) y mi madre ,que gracias a su apoyo y amor incondicional, hoy por hoy , puedo darles grandes satisfacciones como es el de terminar la carrera y ser una gran profesional.

AGRADECIMIENTO

En primer lugar, agradecer a Dios por permitir que día a día a base de esfuerzo vayamos logrando las metas que nos hemos propuesto y nuestra docente Patricia Barrionuevo por todo el apoyo que nos brinda y también por inculcarnos a mejorar nuestros conocimientos y valores en la rama del derecho,

ÍNDICE

DEDICATORIA	3
AGRADECIMIENTO	4
ÍNDICE	5
RESUMEN	6
I. DESCRIPCIÓN DEL PROBLEMA.....	8
II. MARCO TEÓRICO	10
III. ANALISIS DEL PROBLEMA.....	32
CONCLUSIONES	32
RECOMENDACIONES.....	38
REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS.....	40
ANEXOS.....	41

RESUMEN

El presente trabajo de suficiencia profesional, ha tenido lugar en la ciudad de Chimbote, analizando el expediente N° 00690-2017-0-2501-JP-CI-04 °, del Tercer Juzgado Civil de la Corte Superior de Justicia del Santa, el cual emitió la sentencia de primera instancia (**RESOLUCIÓN NÚMERO CATORCE de fecha** Cinco de Junio del dos mil diecinueve) como de la sentencia de vista Resolución N° Dieciocho ambas emitidas en el expediente N° 00690-2017-0-2501-JP-CI-04 de la Corte Superior de Justicia del Santa. La primera resolvió **DECLARAR FUNDADA** la demanda de **DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**, interpuesta por **LA EMPRESA REGIONAL DE SERVICIO PUBLICO DE ELECTRICIDAD ELECTRONORTE MEDIO S.A. - HIDRANDINA**, en representación de su apoderada judicial Silvia Yeny Ascoy Campusano contra don **JORGE LUIS PAREDES LOAYZA** y doña **RITA GONZALES REATEGUI**. La **segunda** confirma la resolución N° 14 de fecha 05.06.2019.

La Justificación a tener en cuenta, es de índole jurídica en razón a que la Constitución establece la garantía de la debida motivación de las resoluciones judiciales. Garantía que se debe efectuar en todo tipo de procesos judiciales como el proceso de desalojo. Además, por ser de interés social de que los jueces administren justicia motivando adecuadamente sus resoluciones judiciales no incurriendo en vicios de motivación para así brinden un servicio de justicia adecuado al ciudadano.

Las situaciones que se ven comprendidas en el análisis del expediente N° 00690-2017-0-2501-JP-CI-04 son el derecho a la debida motivación de las resoluciones judiciales.

Como conclusión principal del análisis de este expediente es que las decisiones judiciales de primera y de segunda instancia judicial, no son

producto de una debida motivación de las resoluciones judiciales, habiéndose incurrió en motivación aparente de resoluciones judiciales.

La recomendación, es que los Magistrados deben observar la garantía de la Observancia del debido proceso a fin de respetar la adecuada motivación de resoluciones judiciales . También de que el Colegio de abogados del Santa, emita pronunciamiento institucional invocando a la Corte Superior de Justicia del Santa cumplan sus magistrados con el respeto al derecho a la debida motivación de las resoluciones judiciales .

I. DESCRIPCIÓN DEL PROBLEMA

En nuestro Código Civil en el artículo 911 se prescribe “***La posesión precaria es la que se ejerce sin título alguno o el que se tenía ha fenecido.***”, por tanto, nos encontramos frente a un supuesto de posesión precaria, cuando se ostenta un título FENECIDO, el cual justifica su posesión, por lo que siendo así, el propietario se encuentra legitimada para solicitar la restitución de la posesión del inmueble que ocupa el poseedor precario.

Ahora bien, cuando se tenga la calidad de poseedor precario a nivel procesal el demandante propietario puede demandar en proceso sumarísimo desalojo por ocupación precaria

Teniendo en consideración lo antes vertido en el presente trabajo de suficiencia profesional se eligió el expediente N° 00690-2017-0-2501-JP-CI-04 que trata sobre la materia de desalojo por ocupación precaria la parte demandante **LA EMPRESA REGIONAL DE SERVICIO PUBLICO DE ELECTRICIDAD ELECTRONORTE MEDIO S.A. - HIDRANDINA**, en representación de su apoderada judicial **Silvia Yeny Ascoy Campusano**, interpone demanda de **DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA** en la vía del Proceso Sumarísimo, contra don **JORGE LUIS PAREDES LOAYZA** y doña **RITA GONZALES REATEGUI**, mediante la cual se solicita: se ordene a los demandados cumplan con restituir el inmueble ubicado en Psje. Benito Juárez 9 – 2 de la Mz. S Lote 5 Urb. La Caleta – Chimbote; y el pago de las costas y costos del proceso.

Bajo ese contexto el problema objeto de análisis se centra en determinar si las sentencias de primera y segunda instancia en lo civil incurren en motivación aparente . Esta situación, afecta el derecho constitucional a la debida motivación de las resoluciones judiciales.

Por otro lado, el problema reviste complejidad, ya que requiere un análisis profundo de la Sentencia del Tercer Juzgado Civil (**RESOLUCIÓN NÚMERO CATORCE de fecha** Cinco de Junio del dos mil diecinueve) como de la sentencia de vista Resolución N° Dieciocho ambas emitidas en el expediente N° 00690-2017-0-2501-JP-CI-04 de la Corte Superior de Justicia del Santa.

Finalmente, existe la necesidad de solución del problema planteado para así establecer de que lo resuelto por ambas instancias judiciales no se legitiman por cuanto no son conforme a la Constitución Política del Perú al vulnerar el derecho fundamental a la debida motivación de las resoluciones judiciales.

II. MARCO TEÓRICO

2.1.- EL PROCESO CIVIL

A.- CONCEPTO

El proceso civil constituye el conjunto de actos procesales del juez, las partes procesales y terceros que se desarrollan en sede judicial, por el que se plantean las pretensiones de las partes, cuyo conocimiento se asigna a los órganos de la Jurisdicción civil, a fin de que puedan resolver un conflicto de intereses o eliminar una incertidumbre jurídica.

B.- PRINCIPIOS APLICABLES AL PROCESO CIVIL

Concepto.- En tendemos por los principios del proceso civil a las líneas rectoras que orientan la conducción del proceso civil y sirven de fuente de solución a las normas procesales civiles ante vacíos o deficiencias.

Por otra parte a nivel de la doctrina jurídica encontramos diversas conceptualizaciones sobre los principios del proceso civil. Sin embargo, estamos considerando la q

“ Los principios procesales son normas matrices o preceptos fundamentales de los cuales se originan pautas para regular las relaciones jurídicas del proceso, así como del juez y de las partes dentro del marco limitado en el que se desenvuelve la actividad procesal.” **(Teófilo Idrogo Delgado : Los Principios Fundamentales del proceso Civil, 1era Ed, Edit. Marsol Perú Editores S.A., Lima-Perú, p. 15).**

2) Clases de Principios Procesales:

Principio de Dirección judicial del proceso. “ Se refiere que el Juez es el director del proceso. Este principio caracteriza el sistema publicista, por cuanto el Juez ya no es el mero arbitro de la litis, ya no es el espectador, ya no puede

tener la actitud pasiva del sistema privatista, en donde las partes tenían el rol principal en un proceso.” (Zumaeta Muñoz, Pedro: **Temas de la Teoría del Proceso-Derecho Procesal Civil-, 1era Ed, Edit. Jurista Editores, Lima Perú, p. 39.**)

□ **Principio dispositivo.-**“ En aplicación de este principio, el proceso está sujeto a la voluntad de las partes, fundamentándose en la autonomía de la voluntad.(...)” (**Teófilo Idrogo Delgado: Ob . Cit., p. 33**)

□ **Principio de Inmediación.-** “El Principio de intermediación tiene por finalidad procurar que el Juez que va a resolver un conflicto de intereses o la incertidumbre jurídica, se encuentre en mayor contacto con las partes(demandante y demandado) y con los medios probatorios que conforman el proceso.” (**Teófilo Idrogo Delgado: Ob . Cit., p. 28**)

Principio de Economía.- “Este principio preconiza el ahorro de tiempo, de gastos y de esfuerzos en el proceso. Habrá ahorro de tiempo cuando el proceso se desarrolle normalmente, observando sus plazos y las formalidades de rigor, sin llegar a la exageración. Habrá ahorro de gastos cuando éstos no impidan que las partes en conflicto hagan valer sus derechos dentro del proceso. La exigencia de tasas judiciales a cada uno de los cónyuges, no obstante litigar como un patrimonio autónomo, atenta contra este principio. Habrá ahorro de esfuerzos cuando el proceso sea simple, en el sentido que los actos procesales se desarrollen sin hacer esfuerzos innecesarios. La convalidación de actos es una manera de exteriorizar el principio de economía procesal, a condición de que tales actos coadyuven a las finalidades del proceso.” (**Jorge Carrión Lugo: Los Principios Procesales y El Código Procesal Civil EN : CPC Código Procesal Civil, 6ta Edic. Edit. Grijley, 2004, p. xix**)

Principio de Socialización del Proceso.- Según este principio el Juez debe evitar que las partes procesales se vean afectadas en el desarrollo o resultado del proceso por motivos como son de sexo, raza, religión, idioma o condición

social, política o económica. **Por ejemplo:** En un proceso civil entre el Estado y un particular el Juez debe evitar la desigualdad entre estas partes procesales; en tal sentido, debe hacer efectivo de que entre estas partes procesales se concrete una plena igualdad en el transcurrir del proceso y en su finalización

□ **Principio iura Novit Curia.**-Este principio, consagrado por el Código Procesal Civil, preconiza que el Juez debe aplicar el derecho que corresponda al proceso aunque no haya sido invocado por las partes o lo haya sido erróneamente. Sin embargo, no puede ir más allá del petitorio ni fundar su decisión en hechos diversos de los que han sido alegados por las partes(Art. VII, T.P., CPC). Esto supone que el Juez, como tal, es el concededor del derecho y que las partes no necesariamente deben ser concededores del derecho, sino de los hechos. La fundamentación jurídica de la pretensión procesal puede ser errada o simplemente no esté fundamentada adecuadamente en materia jurídica. Es en este supuesto en que el Juez debe aplicar el derecho que corresponda a la controversia. Es tarea fundamental del Juez la de determinar la norma jurídica sustantiva aplicable al caso o adecuarla para resolver el conflicto. De otro lado, el Juez no puede ni debe ir más allá de lo pedido por las partes en litigio, ni menos debe fundar su decisión en hechos diversos de los que han sido alegados por las partes. Por ejemplo, no puede el Juez sostener válidamente que lo que propone el demandante es la resolución del contrato de compraventa, menos declarar(al resolver) la resolución, si del texto de la demanda y de su fundamentación se trata realmente de una demanda sobre rescisión del contrato de compraventa. Menos puede el Juez declarar en su sentencia la resolución del contrato aduciendo que en el proceso se han acreditado los supuestos para declarar la resolución, no obstante que la demanda se refiere a una de rescisión del contrato. Si esto se produjera inequívocamente se estaría contraviniendo el principio iura novit curia. **(Jorge Carrión Lugo: Los Principios Procesales y El Código Procesal Civil EN : Ob. Cit., p. xx- xxi)**

□ **Principio de Vinculación y de Formalidad.-** El Código prevé que las formalidades previstas por él son imperativas, obligatorias (Art. IX, T. P., CPC). No obstante esta previsión categórica, el Código autoriza al juzgador adecuar su exigencia al logro de los fines del proceso. Si, por ejemplo, en un proceso se ha actuado la declaración de parte sin el previo juramento o la promesa de decir la verdad que exige la ley, el Juez puede darle a la declaración el valor que a su criterio corresponda si la misma va a contribuir a la mejor decisión del litigio y a obtener con ella la paz social como fin supremo del proceso. Aquí, indudablemente, es importante la ponderación y la objetividad con que debe actuar el Juez. (**Jorge Carrión Lugo: Los Principios Procesales y El Código Procesal Civil EN : Ob. Cit., p. xxi**)

□ **Principio de Doble Instancia.-** Este principio está regulado en el Art. X del Título Preliminar de nuestro Código Procesal Civil cuyo texto indica: “ El proceso tiene dos instancias , salvo disposición legal distinta”.

Ello, es decir, lo afirmado en el Art. X del Título Preliminar del C.P.C., consideramos tiene una razón valedera para que el proceso tenga dos instancias, puesto que el motivo es que el Juez como ser humano puede errar es decir equivocarse al administrar justicia y por ello, es necesario que lo decidido por el Juez, pueda ser revisado en una instancia superior por otros magistrados bien para confirmar, revocar o declarar la nulidad de lo resuelto por el inferior en grado con lo cual se garantiza al justiciable un proceso justo en el que incluso tuvo la opinión de una segunda instancia sobre su caso. Así mismo es de notarse que el mencionado articulado establece una excepción al sostener: “(...) salvo disposición legal distinta”, es decir deja regular a la propia Ley una opción distinta a lo estipulado sobre la doble instancia.

C.- ETAPAS DEL PROCESO CIVIL

El proceso civil presenta etapas procesales bien definidas, siendo estas la etapa postulatoria, probatoria, conclusiva, resolutoria, impugnatoria y de ejecución

A continuación explicaremos de qué se trata cada una de estas etapas:

➤ ETAPA POSTULATORIA

Primera etapa del proceso civil en donde las partes invocan, respectivamente ante el juez, los hechos y las normas jurídicas que les favorecen, esto se refiere a la demanda.

Se incluye el auto inicial que recae a la demanda , el emplazamiento a la parte demandada.

La contestación de la demanda con oposición de excepciones.

Se realiza el auto que recae a la contestación a la demanda. en este caso, puede haber la reconvencción y la contestación a la reconvencción, y a la no contestación de la demanda.

➤ ETAPA PROBATORIA.

En esta, las partes ofrecen las pruebas en las que apoyan los hechos y aun el derecho si se trata de derecho extranjero o de normas consuetudinaria.

Después del ofrecimiento procede la admisión o el rechazo de pruebas, en esta fase, se refiere a la existencia de normas generales de pruebas, o reglas sobre los medios de prueba en general, o a reglas sobre el valor de las pruebas.

A continuación se ha de ordenar la recepción o desahogo de las pruebas admitidas.

Previa a su preparación, se procede al desahogo material y jurídico de las probanzas, con apego a los cánones legales.

➤ **ETAPA CONCLUSIVA O DE ALEGATOS**

Consiste en que las partes aluden a los hechos, al derecho y las pruebas.

Se realizan argumentos jurídicos tendientes a concluir la procedencia y fundamento de sus respectivos puntos de vista.

➤ **ETAPA RESOLUTIVA O DE SENTENCIA DEFINITIVA.**

Es donde el juzgador ejercerá la esencia de su función jurisdiccional. Es decir emite sentencia final.

Decide sobre la controversia planteada, en cuando al fondo.

➤ **ETAPA IMPUGNATORIA**

Esta se realiza en el momento en que se notifica la sentencia, ante el superior jerárquico del juzgador se ventilará el medio de impugnación interpuesto contra la sentencia.

Esta fase concluirá con el fallo correspondiente al recurso y que podrá ser confirmatorio, modificativo o revocatorio del fallo de primera instancia.

➤ **ETAPA DE EJECUCION DE SENTENCIA**

En el supuesto de no interposición de recursos, o habiéndose interpuesto impugnación y resuelto en definitiva en segunda instancia el caso debe ser derivado al inferir en grado para su cumplimiento en ejecución de sentencia.

D.- LA SENTENCIA

I) GENERALIDADES.- El Proceso Civil se inicia con la interposición de una demanda que realiza la parte demandante y sigue su curso hasta llegar al pronunciamiento de una sentencia que resuelve una litis o elimina una

incertidumbre jurídica y con el cual se da por finalizado el proceso. Siendo así, entonces que hemos optado, en estudiar en el presente artículo jurídico a la sentencia en el proceso civil, para lo cual trataremos aspectos como son su definición, partes, requisitos normativos, clases, plazo máximo para expedirlas, aclaración y corrección, apelación y su carácter de cosa Juzgada, lo que nos permitirá adquirir un conocimiento claro y a la vez sólido en cuanto a tal instituto jurídico procesal como lo es la Sentencia.

II) ETIMOLOGÍA.- Respecto a la etimología de la sentencia nos informa el Dr. Francisco Velasco Gallo que : “ La voz sentencia deriva del latín sintiendo, porque en ella el juez tiene que expresar lo que personalmente siente, frente a los argumentos y pruebas de las partes.”(1)

III) DEFINICIÓN.- La Sentencia, es definida procesalmente por varios doctrinarios tanto nacionales como extranjeros, según sus propios puntos de vistas que al respecto tienen sobre la misma, siendo ello así, tenemos la definición que sobre la sentencia nos informa el Procesalista Mejicano Dr. Cipriano Gómez Lara quien nos dice: “ (...) . La Sentencia es el acto final del proceso, acto aplicador de la ley sustantiva a un caso concreto controvertido para solucionarlo o dirimirlo.” (2). Así mismo el jurista peruano Guillermo Pachas torres, por su parte sostiene que: “ La sentencia es la resolución más importante del proceso civil, por la cual el Juez decide la cuestión controvertida poniendo fin a la instancia, sobre todo lo que le ha sido requerido y sobre la base de los elementos suministrados por las partes, no pudiendo excederse ni tampoco incurrir en omisión de pronunciamiento.” (3). Estas definiciones que pronuncian dichos doctrinarios del derecho las respetamos, pero no la compartimos en su totalidad, por cuanto consideramos que están orientadas a dar una concepción sobre la sentencia, solo desde el punto de vista de que la misma, únicamente resuelve una litis en el Proceso Civil, pero no se toma en cuenta en tales definiciones a la sentencia que se orienta en el proceso civil a eliminar una incertidumbre jurídica. Siendo entonces que por nuestra parte, nos permitimos en definir a la sentencia de un modo que a nuestro entender

consideramos que tiene un sentido completo en cuanto a lo que respecta a su definición y en tal sentido diremos que la sentencia es la resolución judicial por medio de la cual el Juzgador pronuncia su decisión en forma definitiva sobre una litis o bien sobre una incertidumbre jurídica, en el proceso civil dándose de este manera conclusión a éste. IV) PARTES DE LA SENTENCIA.- La sentencia al igual que un auto es una resolución judicial, la misma que presenta tres partes básicamente como son : A) Parte Expositiva.- El Dr. Ernesto Perla Velaochaga refiriéndose a esta parte de la sentencia nos dice: “(...) .La Primera parte, o sea la expositiva, es la que tradicionalmente constituye los resultandos. En ella se expresa que resulta de autos: a) La interposición de tal demanda y su contestación, resumiendo así los límites de la controversia; b) La tramitación del proceso. (...)”(4). B) Parte Considerativa.- El Dr. Francisco Velasco Gallo por su parte nos informa: “La segunda parte de la sentencia se denomina considerandos. En ella el Juez expresa los fundamentos en que se apoya para admitir o rechazar cada una de las conclusiones. Tiene por objeto la motivación de la sentencia.(...)”(1) y que de acuerdo a nuestra posición, consideramos que viene a constituir el núcleo o la parte central de la sentencia, en la que se establece los motivos que, luego le van a llevar a la Autoridad judicial (Juez o Vocal) a decidirse en determinado sentido en la parte resolutoria de la sentencia C) Parte Resolutiva.- El Dr. José Rubén Taramona sobre esta parte de la sentencia nos manifiesta que: “(...) . Parte Resolutiva, es donde debe decidirse la controversia, declarando fundada o infundada la demanda.(...)” (5) Esta parte que es la final de la sentencia es la que resuelve la litis o elimina la incertidumbre jurídica, en tal sentido la pretensión será resuelta de modo favorable o desfavorable a una de las partes en el proceso y por lo cual una de ellas resultara vencedora y la otra perdedora.

V) REQUISITOS NORMATIVOS DE LA SENTENCIA.- Los requisitos normativos que debe presentar una sentencia como resolución judicial, son aquellos que se encuentran establecidos en el Art. 122 del CPC., el mismo que expresa: “Artículo 122º.- Contenido y suscripción de las resoluciones.- Las

resoluciones contienen: 1. la indicación del lugar y fecha en que se expiden;(…)”(6) Este inciso en si se refiere a que en una resolución judicial que se emita se debe señalar la localidad y el día, mes y año respectivamente y es este un requisito que cumple la sentencia, por ser le aplicable a la misma como resolución judicial. Por Ejemplo : Al expedirse en un proceso una sentencia judicial de divorcio se indica su lugar y la fecha respectivamente de la manera siguiente: Chimbote, 20 de Febrero del 2004. “Artículo 122º .- Contenido y suscripción de las resoluciones.- Las resoluciones contienen:(…) 2. El número de orden que les corresponde dentro del expediente(…);(…)”(6) Este inciso se refiere al número de orden que le pertenece llevar a la resolución judicial en el expediente, pues al decirnos el número de orden se está refiriendo a una numeración progresiva, que se les viene asignando a las resoluciones judiciales a medida que se vengán emitiendo en el proceso y este requisito es uno que presenta la sentencia como resolución judicial. Por Ejemplo: En un proceso de alimentos se ha llegado hasta la resolución N° 05 que es la anterior a la próxima resolución a expedirse que es la sentencia, en tal sentido al emitirse la sentencia de alimentos a esta le corresponde el N° 06 en el proceso. “Artículo 122º.- Contenido y suscripción de las resoluciones.- Las resoluciones contiene: (...) 3. La relación correlativamente enumerada de los fundamentos de hecho y los respectivos de derecho que sustentan la decisión, la que se sujeta al mérito de lo actuado y al derecho;(…)”(6) El presente requisito normativo, que solo tienen las resoluciones judiciales como son los autos y las sentencias, se refiere a la indicación en forma secuencial de la enumeración de los considerandos, en la cual se establecen los fundamentos de hecho y de derecho que sustentan la decisión de la resolución judicial que se emite en el proceso y como es caso es un requisito que presenta la sentencia. Por Ejemplo: En la parte considerativa de una sentencia de obligación de dar suma de dinero se consignan cuatro considerandos correlativamente enumerados los cuales contienen los fundamentos de hecho y de derecho en que se sustenta la decisión del Juzgador, siendo así tenemos: Considerando : Primero: (...), Segundo: (...), Tercero: (...), Cuarto: (...). “Artículo 122º.- Contenido y

suscripción de las resoluciones.- Las resoluciones contienen:(...) 4. La expresión clara y precisa de lo que se decide u ordena, respecto de todos los puntos controvertidos;(..."(6) Este inciso se refiere a que lo que se decida u ordene en la parte resolutive de una resolución judicial y propiamente de una sentencia para el caso en estudio, debe ser entendible y exacto en lo que se refiere a los puntos controvertidos de este modo se evita que lo decidido sea oscuro o se preste a ambigüedades. Por Ejemplo: En forma clara y precisa se resuelve en una sentencia judicial de impugnación de paternidad lo siguiente: Fallo: declarando fundada la demanda interpuesta sobre impugnación de paternidad y en consecuencia dispongo que el demandante Piero Rodríguez Chávez, no es el padre biológico del menor José Rodríguez Velásquez, en tal sentido nulo la parte consignada del apellido paterno del demandante en la partida de nacimiento del menor y así mismo nulo en dicha partida de nacimiento del menor, la parte del nombre del demandante en que se le ha colocado a este como padre del menor; una vez consentida o ejecutoriada que sea la presente sentencia, cúrsese oficio a la Municipalidad Provincial de nuestra localidad, a efectos de que se realice la anotación marginal del fallo de la presente sentencia judicial , en la partida de nacimiento del menor. "Artículo 122º.- Contenido y suscripción de las resoluciones.- Las resoluciones contienen:(...) 5. El plazo para su cumplimiento, si fuera el caso;(..." (6) Este inciso nos informa que una resolución judicial debe establecer un plazo para su cumplimiento, solo si corresponde llevar dicho plazo a la resolución judicial. Por ejemplo: Cuando en un proceso civil, una resolución judicial admite a trámite una demanda de desalojo y la misma resolución concede un plazo de ley a efectos de que se absuelva el traslado de dicha demanda. Propiamente, en lo que respecta a la sentencia de igual modo se establecerá un plazo para el cumplimiento de la misma si corresponde Por ejemplo: La sentencia que dispone pagar a los demandados una suma de dinero como indemnización por daños y perjuicios, en el plazo de tres días. " Artículo 122º.- Contenido y suscripción de las resoluciones.- Las resoluciones contienen:(...) 6. La condena en costas y costos y, si procediera, de multas; (...) ; y (...)"(6) Es decir se fijara

las costas y costos que vienen a ser los gastos judiciales realizados en el proceso por la parte vencedora y los mismos que tendrán que ser pagados por la parte vencida, y en lo que respecta a las multas estas se establecerán en la sentencia si procedieran como es el caso que una parte en el proceso civil rechace una fórmula conciliatoria en la audiencia conciliatoria y al continuar el proceso y emitirse la sentencia esta otorga igual o menor derecho del señalado en la fórmula conciliatoria propuesta en la audiencia conciliatoria la misma que fue rechazada por una parte la cual se hace acreedora por esta razón a una multa establecida en la sentencia. “Artículo 122º.- Contenido y suscripción de las resoluciones.- Las resoluciones contienen:(...) 7. La suscripción del Juez y del Auxiliar jurisdiccional respectivo.(...)” (6) Es decir nos indica este inciso que debe ir firmado por el Juez y el Auxiliar jurisdiccional respectivo es decir el secretario Judicial.

VI) CLASES DE SENTENCIA.- La sentencia es clasificada según los puntos de vista siguientes:

•**Según su finalidad.-** tenemos que la sentencia es clasificada en:

A) Sentencias de Condena.- Es aquella sentencia que dispone una precisa acción a ser realizada por la parte demandada en el proceso civil. Por ejemplo: La sentencia que al poner fin al proceso civil dispone que la parte demandada cumpla una obligación de dar, una obligación de hacer o bien una obligación de no hacer.

B) Sentencias declarativas.- El Dr. Teófilo Idrogo Delgado al referirse sobre esta modalidad de sentencia nos dice que son : “ Aquéllas que tienen por finalidad declarar la existencia de un derecho a su titular en los casos que están expresamente contenidos en las normas jurídicas.”(7) Por ejemplo: La sentencia que declara el reconocimiento judicial del embarazo de una mujer.

C) Sentencias Constitutivas.- Al tratar esta modalidad de sentencia el mismo Dr. Teófilo Idrogo Delgado nos dice: “ Son las que van a crear nuevas situaciones jurídicas en el derecho de los litigantes,(...)” (7) Por ejemplo: La

sentencia que establece la adopción o bien la sentencia que establece la Nulidad de matrimonio.

•**Según la impugnabilidad.**- Presenta las dos modalidades siguientes: A) Sentencia definitiva.- Informándonos sobre este tipo de sentencia el Dr. Cipriano Gómez Lara nos manifiesta que:“(...). Son definitivas aquellas que ponen fin al proceso, aunque quepa contra ellas la interposición de algún medio de impugnación por la parte inconforme.(...)”(2) Por Ejemplo: En el caso de que un Juez de Paz Letrado, que es concedor y tramitador de un proceso de alimentos, en el cual la parte demandante es una mujer casada que ha demandado en contra de su esposo, en tal sentido llegando a la conclusión de dicho proceso se emite la sentencia respectiva que declara fundada la demanda de alimentos, situación que puede generar la interposición del recurso de apelación por parte del demandado por ser la parte inconforme en el proceso. B) Sentencia firme.- sobre este tipo de sentencia también nos informa el Dr. Cipriano Gómez Lara y al respecto nos dice lo siguiente: “(...) Las sentencias firmes son aquéllas que ya no pueden ser impugnadas por ningún medio.(...)”(2)

Por Ejemplo 1: como en el ejemplo anterior que se dio en la sentencia definitiva, pero llegado a emitirse la sentencia de alimentos por el Juez de paz letrado, esta no es apelada por parte del demandado en el plazo de ley ante el superior jerárquico, entonces se puede decir que la sentencia de alimentos emitida por el Juez de paz letrado es una de carácter firme. Por Ejemplo 2: Siguiendo el mismo ejemplo que se dio en la sentencia definitiva, pero con la diferencia en este caso de que llegado a emitirse la sentencia de alimentos por el Juez de paz letrado, esta es apelada por parte del demandado en el plazo de ley ante el superior jerárquico, el mismo que emite la sentencia de segunda instancia que resuelve en forma final en el proceso la materia de alimentos, entonces se puede decir que la sentencia de alimentos emitida por el superior jerárquico es una de carácter firme.

•**Según la instancia en que se pronuncia.**- tenemos las dos modalidades siguientes:

A) Sentencia de primera instancia.- Es aquella resolución judicial, que en un primer momento se dicta en el proceso civil, por parte del Juzgador que ha conocido el proceso civil desde su nacimiento, hasta su respectiva conclusión, mediante la emisión de la sentencia respectiva por parte de él. Por ejemplo: La sentencia de divorcio por causal de adulterio que expide declarándola fundada la Señora Juez del Juzgado de Familia. B) **Sentencia de segunda instancia.**- Es aquella resolución judicial que en forma definitiva resuelve y agota con ello en segunda instancia el proceso civil y dicha resolución es dictada por el órgano jurisdiccional superior, en razón de conocer esté del proceso, por haberse interpuesto apelación contra la sentencia de primera instancia dictada por el Juzgador. Por ejemplo: La sentencia que en razón de una apelación y como segunda instancia, emite la Sala Civil de una Corte Superior, confirmando la sentencia que sobre divorcio por causal de adulterio es declarada fundada por la Señora Juez del Juzgado de Familia como se indico en el ejemplo referido a la sentencia de primera instancia. •**Según el resultado.**- tenemos las dos modalidades siguientes: A) **Sentencia estimatoria.**- Se produce este tipo de sentencia, cuando el Juez considere declarar en ella, fundada una pretensión contenida en la demanda que ha interpuesto al proceso civil la parte demandante. Por ejemplo: La sentencia que estipula en su parte resolutive fallar declarando fundada la demanda sobre Filiación Extramatrimonial Paterna. **B) Sentencia desestimatoria.**- En este tipo de sentencia sucede lo opuesto a lo que viene a ser la sentencia estimatoria, es decir la sentencia desestimatoria consiste en que el juez considera declarar en esta infundada una pretensión contenida en la demanda que ha interpuesto al proceso civil la parte demandante.

Por ejemplo: La sentencia que estipula en su parte resolutive fallar declarando infundada la demanda sobre Filiación Extramatrimonial Paterna.

VII) PLAZO PARA EXPEDIR LA SENTENCIA.- La sentencia es emitida en un plazo determinado, según el tipo de proceso civil de que se trate y tal es así que:

- En el proceso de Conocimiento: se nos informa en cuanto al plazo máximo para expedir la sentencia que es de 50 días, conforme se deja observar en el Artículo 478º inc 12 del C.P.C.
- En el proceso Abreviado: De igual modo se nos informa que el plazo máximo para expedir la sentencia es de 25 días, conforme se deja observar en el Artículo 491º Inc. 11 del C.P.C.
- En el proceso Sumarísimo: El plazo para expedir sentencia se realizara en la audiencia de saneamiento, conciliación, pruebas y sentencia y será llevada a cabo según la modalidad estipulada en los dos últimos párrafos del Artículo 555 de nuestro C.P.C.
- En el proceso Ejecutivo: El plazo para expedir la sentencia se realiza, según lo dispuesto por el Art. 702 de nuestro C.P.C.
- En el proceso No Contencioso: El plazo para expedir la sentencia se realizara en la misma audiencia de actuación y declaración judicial y excepcionalmente puede reservar su decisión por un plazo de tres días tomados en cuenta desde la conclusión de la audiencia de actuación y declaración judicial, conforme se podrá observar de lo establecido en el Art. 754 de nuestro C.P.C.

VIII) ACLARACIÓN Y CORRECCIÓN DE SENTENCIAS.- En el proceso civil en forma excepcional, se presentan ocasiones en que cuando se emite la sentencia, esta suele traer imperfecciones susceptibles de ser resueltas por medios como son la aclaración o corrección de la misma y en tal sentido diremos que:

La aclaración de sentencia.-

Consiste en precisar, mediante una resolución judicial, algún elemento oscuro que trae la sentencia.

Por ejemplo: En la parte resolutive de una sentencia por cobro de daños e indemnización por accidente de tránsito, se declara fundada la demanda, sin indicarse la suma y el plazo respectivo dentro del cual los demandados deberán pagar a favor de la parte demandante en el proceso, en tal sentido es factible de que la parte demandante del proceso solicite con posterioridad a la notificación de la sentencia la corrección de la misma en dicho extremo.

La corrección de sentencia .- Viene a ser, la rectificación de un error material que presente la sentencia. Por ejemplo: En un proceso civil sobre divorcio, en forma ordenada se vienen emitiendo las respectivas numeraciones de las resoluciones judiciales, siendo así que a la sentencia le corresponde llevar el número 12, sin embargo se emite dicha sentencia con el número 10, en tal sentido se puede solicitar en dicho proceso civil, la corrección de dicha sentencia solo en el extremo del error en la numeración, a efectos de que sea rectificado la numeración 10, por la numeración 12 que es la que realmente corresponde llevar en forma correcta a la sentencia.

IX) APELACIÓN DE LA SENTENCIA.- Una vez concluido el proceso civil en primera instancia con la emisión de la correspondiente sentencia por parte del Juzgador, esta puede ser dentro del plazo de ley, objeto de interposición del recurso de apelación por la parte vencida o por un tercero legitimado en dicho proceso, a efectos de que el Superior jerárquico en segunda instancia, realice un nuevo examen de la sentencia de primera instancia que le produce agravio a la parte apelante, con el fin de que la misma sea anulada o revocada en forma total o parcial.

X) LA SENTENCIA COMO COSA JUZGADA.- La sentencia adquiere la calidad de cosa Juzgada, cuando contra ella ya no cabe ningún recurso impugnativo por tener el carácter de firme y esto, se da de dos modalidades como son: Primero.- Porque, se ha dejado transcurrir el plazo de ley sin que se

halla interpuesto apelación alguna contra la sentencia de primera instancia. Segundo.- Porque, habiéndose interpuesto apelación de la sentencia dentro del plazo de ley, se expide y resuelve en segunda instancia una sentencia de vista, la misma que resuelve en forma definitiva el litigio o incertidumbre jurídica.

2.2.- DESALOJO

A.- CONCEPTO

En doctrina existen múltiples conceptualizaciones que nos informan los estudiosos del derecho. Pero, para efectos de una mayor claridad y entendimiento más rápido sobre la temática, tenemos las que expresan GONZALES quien sobre el desalojo nos dice:

“(...) un mecanismo jurídico destinado a proteger las situaciones jurídicas en las que un poseedor (mediato) requiere la devolución del bien entregado en forma temporal a un poseedor (inmediato). La controversia en el desalojo queda centrada, pues, en una cuestión muy específica y delimitada: la obligación de restitución del bien (...)”¹³⁰.

Y Bendezu quien opina : “ Este juicio bastante acelerado tiene como objetivo esencial la recuperación de un bien mueble o inmueble en poder de un legitimado poseedor o tercero eventual tenedor.”

B.- SUJETOS DEL DESALOJO

En un proceso de desalojo se presentan dos partes procesales. La primera de ellas es la parte demandante y la segunda, es la parte demandada.

La parte demandante:

Pueden interponer demanda de desalojo (legitimación para obrar activa):

- a) El propietario. Persona física o jurídica que tiene derecho de dominio sobre una cosa, especialmente sobre bienes inmuebles. Frente al inquilino, el dueño de la cosa alquilada.
- b) El arrendador o Locador En el contrato de locación se llama así quien concede el uso o goce de una cosa, ejecuta la obra o presta el servicio. Denominase también arrendador
- c) El administrador Persona física o jurídica que administra sus propios bienes o los ajenos. En Derecho Público es administrador, por medio de sus organismos, el Estado en general y específicamente el Poder Ejecutivo en sus diversos aspectos.
- d) Todo aquel que considere tener derecho a la restitución, salvo que el actual poseedor haya interpuesto interdicto (art 586º - primera parte CPC)

La parte demandada

Puede ser demandado (legitimación para obrar pasiva):

- a) El arrendatario. En el contrato de locación se llama así el que paga el precio por el uso o goce de una cosa, por la recepción de un servicio o la ejecución de una obra. Se denomina también arrendatario o inquilino.
- b) El subarrendatario. El que arrienda para sí lo que otro tenía a su vez arrendado.
- c) El precario. (Dícese de aquello que se tiene por un título que autoriza al propietario a revocar en cualquier momento el uso o tenencia).
- d) Cualquier otra persona a quien le es exigible la restitución (art 586º segunda parte – CPC)

C.- FINALIDAD

Acerca de la finalidad que tiene un proceso de desalojo, nos informa MORALES, al decirnos sobre ello en el modo siguiente :

“(…) lograr la desocupación de un bien inmueble a quien no tiene derecho de ocuparlo, sea porque quien lo reclama es propietario o porque se tiene un derecho acreditado, a diferencia de quien lo ocupa. (...) es un proceso donde la acreditación de las afirmaciones que se pretenden valer deben ser reales y evidentes para lograr la restitución del bien”¹³⁴.

Es decir en sustancia, la finalidad del proceso de desalojo consiste en la restitución de un predio.

D.- TIPOS DE DESALOJO

El Código Procesal Civil en forma expresa no señala los tipos de proceso de desalojo que se puede instaurar en el proceso. Sin embargo, en atención a la pretensión demandada podemos advertir como tipo de proceso de desalojo a los siguientes:

a) El desalojo por ocupante precario.- Procede cuando una persona posee una vivienda sin título quiere decir sin contrato o algún tipo de autorización o con título fenecido.

b) El desalojo por vencimiento de plazo.- en este caso es indispensable que el propietario o arrendador envíe una carta notarial al inquilino indicándole que no tiene interés en renovar el contrato y que abandone el predio. De no ser así según la ley se presume que el contrato sigue vigente.

c) El desalojo por falta de pago.- procede cuando un inquilino se resiste a dejar la vivienda alquilada a pesar de que adeuda más de dos meses y quince días de renta.

E.- CAUSAS

En el proceso de desalojo, podemos apreciar como sus causas a las siguientes:

- i) Resolución del contrato por falta de pago o por incumplimiento de alguna obligación (artículo 1697º C.C.), como ocurre en los casos de uso indebido del bien o de subarrendamiento).
- ii) Conclusión del contrato por vencimiento del plazo o por vencimiento del bien a tercero o por las hipótesis del artículo 1705º C.C.
- iii) Precario, que comprende todas las hipótesis previstas en el IV Pleno de la Corte Suprema, que se resumen en la siguiente generalidad: Una persona tendrá la condición de precaria cuando ocupe un inmueble ajeno, sin pago de renta y sin título para ello, o cuando dicho título no genere ningún efecto de protección para quien lo ostente, frente al reclamante, por haberse extinguido el mismo

F.- CALIFICACION DE LA DEMANDA DE DESALOJO

En el proceso de desalojo el Juez al momento de calificar la demanda. Puede en el momento que efectúa su calificación puede declarar su inadmisibilidad o improcedencia según sea el caso y conforme a los art. 426 y 427 del Código Procesal Civil. En el primer caso concede al demandante tres días para que subsane la omisión o defecto. En el segundo caso, ordenará la devolución de los anexos presentados (Art. 551 del Código Procesal Civil)

G.- OPORTUNIDAD DE EXCEPCIONES Y DEFENSAS PREVIAS

Según lo regula el Código Procesal Civil las Excepciones y defensas previas en el proceso de desalojo se interponen al contesarse la demanda. Además, solo se permiten los medios probatorios de actuación inmediata.(Art. 552 del Código Procesal Civil)

H.- CUESTIONES PROBATORIAS

En cuanto, respecta a las cuestiones probatorias, es decir tachas u oposiciones estas se acreditan con medios probatorios de actuación inmediata, que ocurrirá durante la audiencia prevista en el Art. 554 del Código Procesal Civil(Art. 553 del Código Procesal Civil)

I.- VÍA PROCEDIMENTAL

El proceso de desalojo se tramita en la vía procedimental sumarísimo según lo estipula el código procesal civil en el artículo 546 inciso 4.

J.- AUDIENCIA UNICA

El desarrollo de la audiencia única en el proceso de desalojo se realiza en el modo siguiente:

El Juez luego de admitir la demanda, concede al demandado cinco días para que la conteste.

Contestada la demanda o transcurrido el plazo para realizarla el Juez fija fecha para la audiencia de saneamiento, conciliación, pruebas y sentencia, la que deberá realizarse dentro de los diez días siguientes de contestada o transcurrido el plazo antes mencionado, bajo responsabilidad.

En esta audiencia está permitido que las partes puedan hacerse representar por apoderado , sin restricción alguna. (Art. 554 del Código Procesal Civil)

K- ACTUACION DE LA AUDIENCIA DE DESALOJO

Al iniciar la audiencia, y de haberse deducido excepciones o defensas previas, el Juez ordenará al demandante que las absuelva, luego de lo cual se actuarán los medios probatorios pertinentes a ellas. Concluida su actuación, si encuentra infundadas las excepciones o defensas previas propuestas, declarará saneado

el proceso. El Juez, con la intervención de las partes, fijará los puntos controvertidos y determinará los que van a ser materia de prueba.

A continuación, rechazará los medios probatorios que considere inadmisibles o improcedentes y dispondrá la actuación de los referidos a las cuestiones probatorias que se susciten, resolviéndolas de inmediato.

Actuados los medios probatorios referentes a la cuestión de fondo, el Juez concederá la palabra a los Abogados que así lo soliciten. Luego, expedirá sentencia.

Excepcionalmente, puede reservar su decisión por un plazo que no excederá de diez días contados desde la conclusión de la audiencia. . (Art. 555 del Código Procesal Civil)

L.- APELACION DE SENTENCIA.

La resolución citada en el último párrafo del Artículo 551, la que declara fundada una excepción o defensa previa y la sentencia son apelables con efecto suspensivo, dentro de tercer día de notificadas. Las demás son sólo apelables durante la audiencia, sin efecto suspensivo y con la calidad de diferidas, siendo de aplicación el Artículo 369 en lo que respecta a su trámite. . (Art. 556 del Código Procesal Civil).

M.- LANZAMIENTO

El lanzamiento se ordenara a pedido de parte luego de seis días de notificado el decreto que declara consentida la sentencia o lo que ordena se cumpla lo ejecutoriado. (Art 592°CPC).

Se entiende que la sentencia no apelada en este proceso debe ser declarada consentida, y notificarse esta resolución para que empiece a contarse el término para solicitar el lanzamiento.

El lanzamiento se ejecutara contra todos los que ocupen el predio, aunque no hayan participado en el proceso o no aparezcan en el acta de notificación.

Se entiende efectuado el lanzamiento solo cuando se hace entrega del bien al demandante en su integridad y totalmente desocupado.

Si dentro de los dos (02) meses siguientes al lanzamiento se acredita que el vencido a vuelto a ingresar al predio, el vencedor puede solicitar un nuevo lanzamiento (art. 593 del CPC).

2.3.- DESALOJO POR OCUPACION PRECARIA

Poseedor precario es el que ocupa un bien sin titulo, ya sea porque lo tuvo o porque el que tenia ha fenecido.

III. ANALISIS DEL PROBLEMA:

El problema objeto de análisis se obtuvo en razón al expediente N° 00690-2017-0-2501-JP-CI-04, sobre DESALOJO POR OCUPACION PRECARIA seguido entre las partes procesales la parte demandante **LA EMPRESA REGIONAL DE SERVICIO PUBLICO DE ELECTRICIDAD ELECTRONORTE MEDIO S.A. - HIDRANDINA**, en representación de su apoderada judicial **Silvia Yeny Ascoy Campusano** y la parte demandada don **JORGE LUIS PAREDES LOAYZA** y doña **RITA GONZALES REATEGU** tramitado ante el 3er Juzgado Especializado en lo Civil de la Corte Superior de Justicia del Santa, siendo este el siguiente:

- Determinar, si e si las sentencias de primera y segunda instancia en lo civil incurren en motivación aparente de resoluciones judiciales.

En consecuencia, referente a ello consideramos que el Juez del 3er Juzgado especializado en lo civil de la Corte Superior de Justicia del Santa mediante sentencia resolucioN N° 14 de fecha 05.06.2019 resuelve **DECLARAR FUNDADA** la demanda de **DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**, interpuesta por **LA EMPRESA REGIONAL DE SERVICIO PUBLICO DE ELECTRICIDAD ELECTRONORTE MEDIO S.A. - HIDRANDINA**, en representación de su apoderada judicial Silvia Yeny Ascoy Campusano contra don **JORGE LUIS PAREDES LOAYZA** y doña **RITA GONZALES REATEGUI**; en consecuencia, **CUMPLAN** los demandados con restituir el inmueble ubicado en el en Psje. Benito Juárez 9 - 2 de la Mz. S Lote 5 Urb. La Caleta – Chimbote, provincia de Santa, departamento de Ancash, cuya área y linderos se encuentra inscrita en la partida N°02000674 del Registro de Propiedad Inmueble de la Oficina registral Chimbote, bajo apercibimiento de ordenarse el lanzamiento de todos sus ocupantes, en caso de incumplimiento. Con costas y costos, teniendo como base fundamental para arribar a referida conclusión el decimo segundo considerando de la antes citada sentencia en donde en lo sustancial se precisa:

“Estando acreditado que la demandante es propietaria del inmueble en litis, y por su parte que los demandados se encuentra en posesión del predio sub materia, como ocupantes precarios (hecho que se reconoce), en consecuencia, revisados los actuados, efectuando una valoración razonada y conjunta de los medios probatorios aportados por las partes, aplicando las normas legales pertinentes, se encuentra probado que la demandante **LA EMPRESA REGIONAL DE SERVICIO PUBLICO DE ELECTRICIDAD ELECTRONORTE MEDIO S.A. - HIDRANDINA**, en representación de su apoderada judicial Silvia

Yeny Ascoy Campusano es propietaria del inmueble ubicado en Psje. Benito Juárez 9 - 2 de la Mz. S Lote 5 Urb. La Caleta – Chimbote, cuyas medidas y linderos perimétricos están inscritos en la partida N° 02000674 – Registros Públicos de Chimbote, razón por la cual, la demandante en su calidad de propietaria del inmueble sub litis demanda desalojo por ocupación precaria a los demandados, siendo que los mismos reconocen expresamente su posesión al contestar la demanda (*fundamentos cuarto y quinto*) En ese sentido, habiendo quedado establecido que la titularidad del inmueble está registrado a nombre de la demandante, la condición de la demandada sería de ocupante precaria, pues de los anexos de su contestación de demanda no ofrecen un título declarado a su favor, siendo que el título que ostentaban por contrato de arrendamiento, con fecha 24 de abril del 2017 mediante Carta Notarial N° 1154-2017 se dio por concluido, es decir dicho título había fenecido, por esta razón, los demandados tienen la condición de poseedores precarios conforme a lo prescrito en el artículo 911° del Código Civil, sin derecho al disfrute o goce del inmueble y con la obligación legal de restituirle o entregarle a su legítimos propietarios a su solo requerimiento, quien tiene reconocido y amparado su derecho en el artículo 923° del Código Civil, además del artículo 70° de la Constitución Política del Estado, por el cual el derecho de propiedad es inviolable y el Estado lo garantiza.”

Por otro lado, la Segunda Sala Civil de la Corte Superior de Justicia del Santa emitió la sentencia de vista resolución N° 18 (09.09.2019) que confirma la resolución N° 14 de fecha 05.06.2019 en donde estableció :

“ **DECLARAR FUNDADA** la demanda de **DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**, interpuesta por **LA EMPRESA REGIONAL DE SERVICIO PUBLICO DE ELECTRICIDAD ELECTRONORTE MEDIO S.A. - HIDRANDINA**, en representación de su apoderada judicial Silvia Yeny Ascoy Campusano contra don **JORGE LUIS PAREDES LOAYZA** y doña **RITA GONZALES REATEGUI**; en consecuencia, **CUMPLAN** los demandados con restituir el inmueble ubicado en el en Psje. Benito Juárez 9 - 2 de la Mz. S Lote 5 Urb. La Caleta – Chimbote, provincia de Santa, departamento de Ancash, cuya área y linderos se encuentra inscrita en la partida N°02000674 del Registro de Propiedad Inmueble de la Oficina registral Chimbote, bajo apercibimiento de ordenarse el lanzamiento de todos sus ocupantes, en caso de incumplimiento. Con costas y costos” **bajo los considerandos sustancialmente siguientes 3.13 y 3.14 en donde en el primero precisa una relación de documentales consistentes en los contratos de arrendamientos del bien inmueble y sus adendas siendo la ultima la de fecha 20 de agosto de 2013. Así mismo, la carta notarial N° 1154-2017 de fecha 24.04.2017, mediante la cual la empresa accionante pone de conocimiento a los codemandados la conclusión del contrato de arrendamiento. Y en el segundo que el titulo que los habilitaba para**

poseer a fenecido, pues la demandante mediante la Carta Notarial N° 1154-2017 les ha solicitado la desocupación y devolución del mismo, con lo cual han adquirido la condición de precarios.

Esta situación implica que el Juez del 3er Juzgado especializado en lo civil de la Corte Superior de Justicia del Santa mediante sentencia resolución N° 14 de fecha 05.06.2019 incurre en vulneración al derecho a la motivación de resoluciones judiciales toda vez que en sus fundamentos no menciona que la parte demandante acredite título de propiedad del inmueble ubicado en Psje. Benito Juárez 9 - 2 de la Mz. S Lote 5 Urb. La Caleta –Chimbote. **Además, no se fundamenta en los hechos los años en que la parte demandada ha estado en posesión del inmueble en la condición de ocupante precario, es decir desde el año 2014 hasta el 23 de abril del 2017** e igualmente, **no hay un documento idóneo valorado que acredite que en ese lapso de tiempo antes mencionado los demandados tenían la condición de ocupantes precarios.** Pero lo que si se menciona fue de que los demandados adquirieron la entrega de posesión del bien inmueble por la parte emplazada en calidad de arrendatario desde el año 2000 hasta el 2013. **En conclusión, siendo así las cosas podemos establecer que en la sentencia de primera instancia se ha incurrido en vulneración del derecho a la motivación de las resoluciones judiciales al incurrirse en motivación aparente de resoluciones judiciales**

Ahora bien la Segunda Sala Civil de la Corte Superior de Justicia del Santa que emitió la sentencia de vista resolución N° 18 (09.09.2019) que confirma la resolución N° 14 de fecha 05.06.2019, igualmente incurre en vulneración de la motivación de las resoluciones judiciales es decir en motivación aparente toda vez de que no se precisa cual es la adenda y mucho menos la fecha de vencimiento de esta y con la cual fenece el título de posesión del arrendamiento. Además, la condición de ocupante precario del inmueble no se fundamenta con la última adenda de fecha 20 de agosto de 2013 y así

mismo no se argumenta de que desde ***el año 2014 hasta el 23 de abril del 2017 no existe adendas de ampliación de contratos de arrendamientos***

Teniendo como respaldo de tal afirmación, las fuentes del derecho siguientes:

La Constitución Política del Perú, que en su Art. 139, numeral 5) de la Constitución Política del Perú que menciona:

“5. La motivación escrita de las resoluciones judiciales en todas las instancias, excepto los decretos de mero trámite, con mención expresa de la ley aplicable y de los fundamentos de hecho en que se sustentan”

La Sentencia del Tribunal Constitucional, recaída en el expediente EXP. N.º 00712-2018-PA/TC , en su sección fundamentos numeral 5 se precisa lo siguiente:

“ 5. En la STC 00728-2008-PHC/TC (fundamento 7), el Tribunal Constitucional desarrolló el contenido constitucionalmente protegido del derecho a la debida motivación de las resoluciones judiciales, precisando que éste se ve vulnerado, entre otros supuestos, por la inexistencia de motivación o motivación aparente, que ocurre cuando el Juez "no da cuenta de las razones mínimas que sustentan la decisión o [...] no responde a las alegaciones de las partes del proceso, o porque solo intenta dar un cumplimiento formal al mandato, amparándose en frases sin ningún sustento fáctico o jurídico".

CONCLUSIONES

En el presente trabajo de suficiencia profesional, se llega a las conclusiones siguientes:

1,- En el proceso civil sobre proceso de desalojo por ocupante precario que se tramita bajo el expediente N° 00690-2017-0-2501-JP-CI-04, sobre DESALOJO POR OCUPACION PRECARIA seguido entre las partes procesales la parte demandante **LA EMPRESA REGIONAL DE SERVICIO PUBLICO DE ELECTRICIDAD ELECTRONORTE MEDIO S.A. - HIDRANDINA**, en representación de su apoderada judicial **Silvia Yeny Ascoy Campusano** y la parte demandada don **JORGE LUIS PAREDES LOAYZA** y doña **RITA GONZALES REATEGU** tramitado ante el 3er Juzgado Especializado en lo Civil de la Corte Superior de Justicia del Santa, mediante sentencia resolución N° 14 de fecha 05.06.2019 resuelve **DECLARAR FUNDADA** la demanda de **DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**, interpuesta por **LA EMPRESA REGIONAL DE SERVICIO PUBLICO DE ELECTRICIDAD ELECTRONORTE MEDIO S.A. - HIDRANDINA**, en representación de su apoderada judicial **Silvia Yeny Ascoy Campusano** contra don **JORGE LUIS PAREDES LOAYZA** y doña **RITA GONZALES REATEGUI**; en consecuencia, **CUMPLAN** los demandados con restituir el inmueble ubicado en el en Psje. Benito Juárez 9 - 2 de la Mz. S Lote 5 Urb. La Caleta – Chimbote, provincia de Santa, departamento de Ancash, cuya área y linderos se encuentra inscrita en la partida N°02000674 del Registro de Propiedad Inmueble de la Oficina registral Chimbote, bajo apercibimiento de ordenarse el lanzamiento de todos sus ocupantes, en caso de incumplimiento. Con costas y costos

Esta sentencia penal, fue confirmada en todos sus extremos por la Sentencia de Vista de la la Segunda Sala Civil de la Corte Superior de Justicia del Santa emitió la sentencia de vista resolución N° 18 (09.09.2019) que confirma la resolución N° 14 de fecha 05.06.2019 en donde estableció :

“ **DECLARAR FUNDADA** la demanda de **DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**, interpuesta por **LA EMPRESA REGIONAL DE SERVICIO PUBLICO DE ELECTRICIDAD ELECTRONORTE MEDIO S.A. - HIDRANDINA**, en representación de su apoderada judicial **Silvia Yeny Ascoy Campusano** contra don **JORGE LUIS PAREDES LOAYZA** y doña **RITA GONZALES REATEGUI**; en consecuencia, **CUMPLAN** los demandados con restituir el inmueble ubicado en el en Psje. Benito Juárez 9 - 2 de la Mz. S Lote 5 Urb. La Caleta – Chimbote, provincia de Santa, departamento de Ancash, cuya área y linderos se encuentra inscrita en la partida N°02000674 del Registro de Propiedad Inmueble de la Oficina registral Chimbote, bajo

apercibimiento de ordenarse el lanzamiento de todos sus ocupantes, en caso de incumplimiento. Con costas y costos”

2. En la Sentencia de Primera Instancia, resolución N° 14 de fecha 05.06.2019 se incurrió en vulneración al derecho a la motivación de resoluciones judiciales(motivación aparente de resoluciones judiciales), toda vez que en sus fundamentos no menciona que la parte demandante acredite título de propiedad del inmueble ubicado en Psje. Benito Juárez 9 - 2 de la Mz. S Lote 5 Urb. La Caleta –Chimbote. **Además, no se fundamenta en los hechos los años en que la parte demandada ha estado en posesión del inmueble en la condición de ocupante precario, es decir desde el año 2014 hasta el 23 de abril del 2017** e igualmente, **no hay un documento idóneo valorado que acredite que en ese lapso de tiempo antes mencionado los demandados tenían la condición de ocupantes precarios.**

En la sentencia de vista incurre en vulneración de la motivación de las resoluciones judiciales es decir en motivación aparente toda vez de que no se precisa cual es la adenda y mucho menos la fecha de vencimiento de esta y con la cual fenece el título de posesión del arrendamiento. Además, la condición de ocupante precario del inmueble no se fundamenta con la última adenda de fecha 20 de agosto de 2013 y así mismo no se argumenta de que desde ***el año 2014 hasta el 23 de abril del 2017 no existe adendas de ampliación de contratos de arrendamientos.***

3. En el proceso civil sobre proceso de desalojo por ocupante precario se vulnero el derecho a la debida motivación de las resoluciones judiciales por cuanto se incurre en motivación aparente de resoluciones judiciales tanto en las sentencias de primera como de segunda instancia conforme se puede apreciar de los fundamentos vertidos en la segunda conclusión del presente trabajo de suficiencia profesional.

RECOMENDACIONES

1. Se recomienda que los Magistrados deben observar el derecho a la debida motivación de las resoluciones judiciales, pues en el presente expediente N° 00690-2017-0-2501-JP-CI-04, sobre DESALOJO POR OCUPACION PRECARIA ello no aconteció. Ello en función a que tanto la sentencia de primera instancia como la sentencia de segunda instancia incurrieron una motivación aparente de las resoluciones judiciales en una parte respecto a los hechos y en otra respecto a la ausencia de pruebas que acrediten la condición de ocupante precario de los demandados y en reemplazo de ellos se llega a determinar tal condición de los demandados sobre la base de otros medios probatorios que no tiene nada que ver en el presente caso de desalojo por ocupación precaria.

2. Se recomienda que por medio del Colegio de abogados del Santa, se exhorte a la Corte Superior de Justicia del Santa para que sus magistrados motiven adecuadamente sus resoluciones judiciales y para el logro de tal situación se sugiera que implemente talleres de capacitación jurídica sobre argumentación jurídica dirigida a sus magistrados de su institución..

3. Se recomienda que el presente trabajo, sirva como una guía referente en la Biblioteca de la Facultad de Derecho, dado que la complejidad del caso se aprecia en el modo como los magistrados civiles tanto de primera como segunda instancia, no motivan adecuadamente sus resoluciones judiciales vulnerándose así, el derecho a la motivación de las resoluciones judiciales por incurrir en motivación aparente de resoluciones judiciales. De este modo los estudiantes de la facultad de derecho académicamente podrán establecer dentro de su formación jurídica que

las sentencias judiciales de los magistrados de la Corte Superior de Justicia del Santa no son perfectas pues como toda obra humana de producción intelectual puede incurrir en defectos verificados a la luz de una adecuada formación en argumentación jurídica.

REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

Bendezu, N (1998): Los Procesos Sumarísimos en el Fuero Civil. Lima, Perú, Editorial Edigraber

Carrión J (2004) Los Principios Procesales y El Código Procesal Civil EN :CPC Código Procesal Civil, Lima, Peru, 6ta Edic. Edit. Grijley.

ENCICLOPEDIA JURJDICA OMEBA(1986): Tomo XXV. Buenos Aires -
Argentina, 5ta Edic. Tomo XXV. Edit. Driskill.

Gómez , C(1991) DERECHO PROCESAL CIVIL, México, 5ta. Edic. Edit. Harla.

GONZALES, G (2016) Proceso de desalojo (y posesión precaria),Lima, Perú.3° ed., Jurista Editores.

IBERICO. M: (1995): Art: "La lógica Jurídica" Citado por Víctor GARCIA TOMA: La Ley en el Perú. Lima-Peru. Edit Jurídica Grijley E. I. R. L. 1 era. Edic.

Idrogo , T (1991) DERECHO PROCESAL CIVIL - PROCESO ORDINARIO-
.Trujillo, Perú, Tomo II, Edit. Marsol Perú Editores, S.A.

Idrogo, T (2009) Los Principios Fundamentales del proceso Civil. Lima, Perú ,1era Ed, Edit. Marsol Editores S.A.

Pachas, G (1990): EL PROCEDIMIENTO DEL JUICIO ORDINARIO, Lima,
Perú Edit. Ital Perú S.A.

Peralta, J. R (1996): Derecho de Familia en el Código Civil, Lima-Perú, Edit.Lima - Perú. San Marcos, 2da. Edic. Reím.

Perla, E (1979) JUICIO ORDINARIO, Lima, Perú, 5ta. Edic. Imprenta Edit.Lumen S.A.

Rocco, U.(1969) Tratado de Derecho Procesal Civil, Bogotá, Colombia , Tomol, Editorial Temis.

Ruiz, Abado (1998): NUEVO CODIGO PROCESAL CIVIL. Lima, Perú, 1era.

Edic. Ediciones y Distribuciones “ J.C ”.

Taramona , J (1986) JUICIO ORDINARIO - MANUAL TEORICO PRÁCTICO-

.Lima, Perú, 1era. Edic. Ediciones Marín - James Editores.

Velasco F.(1987) COMPENDIO DEL JUICIO ORDINARIO, Lima, Perú, 2da.

Edic. Edit. Cultural Cuzco

Zumaeta, P (2000). Temas de la Teoría del Proceso-Derecho Procesal Civil.Lima, Perú,, 1era Ed, Edit. Jurista Editores



PODER JUDICIAL
DEL PERÚ

CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DEL SANTA

TERCER JUZGADO ESPECIALIZADO CIVIL

CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA
DEL SANTA - Sistema de
Notificaciones Electronicas SINOE
SEDE PERIFÉRICA IV - AV. JOSÉ
GALVEZ N° 290,
Secretario: GUZMAN QUINONES
MILIANA ROSALYNN / Servicio
Digital - Poder Judicial del Perú
Fecha: 13/06/2019 16:59:46, Razón:
RESOLUCIÓN
JUDICIAL, D. Judicial: DEL SANTA /
SANTA, FIRMA DIGITAL

EXPEDIENTE : 00690-2017-0-2501-JP-CI-04
MATERIA : DESALOJO POR OCUPANTE PRECARIO
ESPECIALISTA : JIMENEZ CALDERON MALENA LISSET
DEMANDADO : GONZALES REATEGUI, RITA
PAREDES LOAYZA, JORGE LUIS
DEMANDANTE : EMPRESA REGIONAL DE SERVICIO PUBLICO DE
ELECTRICIDAD ELECTRONORTE HIDRANDINA SA

SENTENCIA

RESOLUCIÓN NÚMERO CATORCE

Chimbote, Cinco de Junio

del dos mil diecinueve.-

VISTOS: Dado cuenta con los autos, se emite la presente sentencia, que tiene el siguiente resultado.

I. PARTE EXPOSITIVA:

Mediante escrito de fojas cincuenta y cuatro a cincuenta y nueve, **LA EMPRESA REGIONAL DE SERVICIO PUBLICO DE ELECTRICIDAD ELECTRONORTE MEDIO S.A. - HIDRANDINA**, en representación de su apoderada judicial **Silvia Yeny Ascoy Campusano**, interpone demanda de **DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA** en la vía del Proceso Sumarísimo, contra don **JORGE LUIS PAREDES LOAYZA** y doña **RITA GONZALES REATEGUI**, mediante la cual se solicita: se ordene a los demandados cumplan con restituir el inmueble ubicado en Psje. Benito Juárez 9 - 2 de la Mz. S Lote 5 Urb. La Caleta - Chimbote; y el pago de las costas y costos del proceso.

FUNDAMENTOS DE LA DEMANDA.- La parte demandante expone lo siguiente:

1.- Que, la entidad demandante, manifiesta ser propietaria del bien inmueble, cuyo dominio se encuentra inscrito en la Partida Registral N° 02000674 del Registro de

Propiedad Inmueble de la Oficina registral Chimbote; motivo por el cual, celebró Contrato de arrendamiento N° AL-285-2000-C de fecha 01 de marzo del 2000 e hizo entrega del bien inmueble al Sr. Jorge Luis Paredes Loayza en calidad de arrendatario por la suma de S/. 200.00 soles mensuales hasta el 31 de diciembre del 2000 (fecha de vencimiento del contrato); posteriormente se celebraron nueve adendas con la finalidad de ampliar la vigencia del contrato, hasta la fecha del 23 de marzo del 2009, en la misma línea el 07 de enero del 2010 se celebró un nuevo Contrato de arrendamiento N° GOHS/L-005-2010, la cual ampliaba este hasta el 31 de diciembre del 2010, siendo nuevamente ampliadas por adendas hasta el 31 de diciembre del 2013.

2.- Que, con fecha 24 de abril del 2017, al visualizar que los demandados ostentaban la posesión bien inmueble, la demandante remite Carta de conclusión de contrato, otorgándole un plazo de 72 horas para que estos desocupen el bien dado en arrendamiento, puesto que el título (contrato) con el que poseían el bien había fenecido; siendo que ante su negativa, decidieron proceder vía Conciliación extrajudicial a la cual no llegaron a ningún acuerdo, como se evidencia en el Acta N° 005-2017.

Admisión de la demanda y emplazamiento al demandado

Mediante Resolución número cuatro de fojas sesenta y nueve y setenta, se admitió a trámite la demanda, así que corrido traslado a los emplazados, don **JORGE LUIS PAREDES LOAYZA** y doña **RITA GONZALES REATEGUI**, siendo que mediante escrito de fojas ciento veintiocho a ciento cuarenta, la demandada cumplió con contestar la demanda, siendo admitida mediante resolución número cinco de fojas ciento cuarenta y uno, llevándose a cabo la Audiencia Única conforme al Acta de fojas ciento noventa y tres y ciento noventa y cuatro, declarándose saneado el proceso, se fijaron los puntos controvertidos, se admitieron y actuaron los medios probatorios y, conforme a su estado, los autos se encuentran expeditos para sentenciar.-

II. PARTE CONSIDERATIVA:

PRIMERO: De la noción del proceso

La finalidad del proceso judicial es resolver un conflicto de intereses o eliminar una incertidumbre, ambos con relevancia jurídica, acorde a lo previsto en el artículo III del Título Preliminar del Código Procesal Civil⁽¹⁾, dentro de un debido proceso como

(1) **Artículo III.- Fines del proceso e integración de la norma procesal.**

garantía constitucional. Asimismo, es preciso tener en cuenta que conforme a la doctrina más reciente, el proceso es concebido como el instrumento o mecanismo de que se vale el Juzgador para la satisfacción de pretensiones (reclamaciones formalmente dirigidas por un miembro de la comunidad contra otro, ante el órgano público específicamente instituido para satisfacerlas)⁽²⁾.

SEGUNDO: Del Sistema de Valoración Probatoria

A efectos satisfacer adecuadamente dichas pretensiones, el Juez debe valorar los medios probatorios en forma conjunta utilizando su apreciación razonada, conforme al sistema de valoración probatoria regulado en nuestro ordenamiento procesal civil; además se debe considerar que la carga de la prueba corresponde a quién afirma hechos que configuran su pretensión o a quien los contradice alegando nuevos hechos, según lo establecido en los artículos 197º y 196º del Código Procesal Civil⁽³⁾.

TERCERO: De la Pretensión Procesal

En el caso materia de autos, la pretensión de la parte demandante **LA EMPRESA REGIONAL DE SERVICIO PUBLICO DE ELECTRICIDAD ELECTRONORTE MEDIO S.A. - HIDRANDINA**, en representación de su apoderada judicial **Silvia Yeny Ascoy Campusano**, se ordene a los demandados cumplan con restituir el inmueble ubicado en Psje. Benito Juárez 9 - 2 de la Mz. S Lote 5 Urb. La Caleta – Chimbote; y el pago de las costas y costos del proceso, por ser de su propiedad y que los demandados se encuentran en posesión precaria del mismo.

CUARTO: Puntos controvertidos

Conforme al acta de Audiencia Única que corre de fojas ciento noventa y tres y ciento noventa y cuatro, en autos se fijaron los siguientes puntos controvertidos a fin de dilucidar en el proceso: **1) Determinar si la demandante LA EMPRESA REGIONAL DE SERVICIO PUBLICO DE ELECTRICIDAD ELECTRONORTE MEDIO S.A. - HIDRANDINA** tiene título que justifique la restitución de la posesión del bien inmueble ubicado en el Psje. Benito Juárez 9 - 2 de la Mz. S Lote 5 Urb. La Caleta – Chimbote, de manera que se ordene a los codemandados **JORGE LUIS PAREDES LOAYZA** y **RITA GONZALES REATEGUI**, cumplan con la restitución; **2) Determinar si los codemandados JORGE LUIS PAREDES LOAYZA y RITA GONZALES REATEGUI** se encuentra en posesión del inmueble situado en el Psje. Benito Juárez 9

El Juez deberá atender a que la finalidad concreta del proceso es resolver un conflicto de intereses o eliminar una incertidumbre, ambas con relevancia jurídica, haciendo efectivos los derechos sustanciales, y que su finalidad abstracta es lograr la paz social en justicia.

⁽²⁾ Sobre la concepción jurídica del proceso, el jurista español Jaime Guasp manifiesta, en forma particular, lo siguiente: "El proceso no es pues, en definitiva, más que un instrumento de satisfacción de pretensiones". GUASP, Jaime, *Derecho Procesal Civil*, 4º Edición, Tomo I, 1998, p. 31.

⁽³⁾ Artículo 196.- **Carga de la prueba.**- Salvo disposición legal diferente, la carga de probar corresponde a quien afirma hechos que configuran su pretensión, o a quien los contradice alegando nuevos hechos.

- 2 de la Mz. S Lote 5 Urb. La Caleta – Chimbote, provincia del Santa y departamento de Ancash, en calidad de ocupante precario, es decir, sin contar con título alguno o título fenecido, de modo que se encuentren obligados a restituir la posesión a la demandante; **3)** Determinar si corresponde condenar al pago de costas y costos a los demandados.

QUINTO: La ocupación precaria.

Que, respecto de la pretensión formulada, cabe señalar que la posesión precaria de un bien, de acuerdo a la concepción normativa prevista en el Artículo **911°** del Código Civil, tiene como nota distintiva la ausencia de título o el fenecimiento del mismo, entendida éste como la causa que genera el derecho de poseer; de modo que existe posesión precaria cuando se trata de una posesión sin derecho o de mala fe. Siendo ello así, cuando la causal de desalojo que se demanda, se funda en la ocupación precaria, resulta necesario la existencia de dos circunstancias concurrentes: 1) la condición de propietario del demandante, quien debe acreditar de manera indubitable la condición invocada, y que en ejercicio de la misma emplaza a los demandados para la restitución de un bien de su propiedad; y, 2) la ocupación sin título ejercida por la parte demandada, sea por fenecimiento del título que tenía o por carecer del mismo.

SEXTO: De los Medios probatorios.

Que, de la revisión de los medios probatorios del **demandante** se tiene los siguientes:

1) Copia literal de dominio, en la Partida N° 02000674, en el Registro de Propiedad Inmueble – Chimbote; **2)** Copia Legalizada del Contrato de arrendamiento de inmueble N° AL-285-2000-C de fecha 01 de marzo del 2000 y sus adendas de fecha 02 de enero del 2001, 05 de enero del 2002, 15 de enero del 2003, 02 de enero de 2004, 27 de noviembre del 2004, 17 de diciembre del 2005, 08 de enero del 2007, 10 de diciembre del 2007 y 23 de marzo del 2009; **3)** Copia Legalizada del Contrato de arrendamiento de inmueble N° GOHS/L-005-2010 y sus adendas de fecha 23 de diciembre del 2010, 29 de diciembre del 2011, 11 de julio del 2012, 08 de enero del 2013 y 20 de agosto del 2013; **4)** Copia Legalizada de la Carta Notarial N° 1154-2017 de fecha 24 de abril del 2017; **5)** Copia legalizada de la Carta Notarial N° 2481-2017 de fecha 25 de abril del 2017; **6)** Copia certificada de la Solicitud para conciliar en el Centro de Conciliación y Arbitraje de la Cámara de Comercio y Producción de la Provincia del Santa de fecha 12 de mayo del 2017; **7)** Copia legalizada del Acta de Conciliación N° 005-2017 por falta de acuerdo por las parte, emitido por La Cámara de Comercio y Producción de la Provincia del Santa.

Por su parte, **los demandados Jorge Luis Paredes Loayza y Rita Gonzales Reategui** de acuerdo al acta de audiencia única de fojas ciento noventa y tres y

ciento noventa y cuatro y tres, se admite medios probatorios siguientes: **1)** Copia del Acta de entrega y recepción de vivienda de fecha 31 de enero del 2000; **2)** Copia de 04 boletas de pago de remuneración y gratificaciones del año 2017; **3)** Copia de la Carta Notarial N° 2117 de fecha 18 de agosto del 2014, recibido el 20 de los corrientes, solicitando la venta directa del bien inmueble; **3)** Copia de la consulta de movimientos de cuenta corriente N° 600-000286883 y depósito de fecha 04 de agosto del 2017; **4)** Copia legalizada de la Carta Notarial N° 2481-2017, dando respuesta la Carta N° 1154-2017.

SETIMO: Acreditación de la posesión de la demandada.

Se acredita la posesión de la demandada con lo afirmado por la parte accionante y lo expuesto en el escrito de contestación de demanda de fojas ciento veintiocho a ciento cuarenta, en cuyo texto se precisa: ***“(..)
Recibieron el bien mediante Acta de entrega y recepción de vivienda en complejo habitacional La Caleta, en la fecha del 31 de enero del 2000 y aún se encuentra vigente, pues este le fue entregado a Jorge Luis Paredes Loayza en su calidad de empleado de HIDRANDINA S.A. y durante el tiempo que preste servicio a su empleador, y hasta la fecha se encuentra laborando, por lo que el título mediante el cual adquirió la posesión del bien no ha fenecido y se encuentra vigente (..) La propiedad se encuentra inscrita a nombre de la demandante en Registros Públicos”*** con lo que se demuestra que los codemandados se encuentran en posesión actual del inmueble

OCTAVO: Análisis de los hechos

Que, para determinar el derecho peticionado por el actor, además de los argumentos es necesario que este sustentado con elementos probatorios que contribuyan a generar convicción del derecho de las partes, para ello si la demandante afirma que el título de **Jorge Luis Paredes Loayza y Rita Gonzales Reategui** ha fenecido por haberse dado la conclusión del Contrato de Arrendamiento, por el cual le fue entregado el bien, entonces acudimos a revisar la Copia Legalizada del Contrato de arrendamiento de inmueble N° AL-285-2000-C de fecha 01 de marzo del 2000 y sus adendas de fecha 02 de enero del 2001, 05 de enero del 2002, 15 de enero del 2003, 02 de enero de 2004, 27 de noviembre del 2004, 17 de diciembre del 2005, 08 de enero del 2007, 10 de diciembre del 2007 y 23 de marzo del 2009; así también la Copia Legalizada del Contrato de arrendamiento de inmueble N° GOHS/L-005-2010 y sus adendas de fecha 23 de diciembre del 2010, 29 de diciembre del 2011, 11 de julio del 2012, 08 de enero del 2013 y 20 de agosto del 2013; en la misma línea, se debe tener en cuenta la Sentencia emitida por el Primer Juzgado Especializado en los Civil, recaído en el Exp. N° 1667-2016-0-2501-IR-CI-01, sobre prescripción adquisitiva (f.s.166-1174), mediante el cual se Declara INFUNDADA el pedido de los hoy

demandados Jorge Luis Paredes Loayza y Rita Gonzales Reategui, sobre el bien inmueble sub litis, asimismo tras elevarse mediante recurso de apelación, se hace referencia a la Sentencia de Vista emitida por la Primera Sala Civil de la Corte superior de Justicia del Santa, en Resolución N° 20 de fecha 04 de julio del 2018, con acierto CONFIRMA la sentencia venida en grado; en esa medida los demandados **Jorge Luis Paredes Loayza y Rita Gonzales Reategui adquirieron la entrega de posesión del bien inmueble por la parte emplazada en calidad de arrendatario desde el año 2000 hasta el 2013**; motivo por el que con fecha 24 de abril del 2017, HIDRANDINA S.A. emite Carta Notarial N° 1154-2017, poniendo en conocimiento a los emplazados de la **conclusión del contrato** y que ostentaban de 72 horas para restituir y desocupar el bien; no cumpliendo con ello y contestando mediante Copia legalizada de la Carta Notarial N° 2481-2017 de fecha 25 de abril del 2017, negándose a la restitución del bien, y solicitando al mismo tiempo la venta directa del inmueble por haberse entregado el bien inmueble en “calidad de trabajador de la empresa” demandante, por lo que la actora procedió a agotar toda las vías para que se le restituya el bien de su propiedad como se acredita con la Copia certificada de la Solicitud para conciliar en el Centro de Conciliación y Arbitraje de la Cámara de Comercio y Producción de la Provincia del Santa de fecha 12 de mayo del 2017 y Copia legalizada del Acta de Conciliación N° 005-2017 por falta de acuerdo por las partes, emitido por La Cámara de Comercio y Producción de la Provincia del Santa; de modo que, los demandados utilizaron todos los medios para que se les restituya su bien inmueble y de lo que se **EVIDENCIA que al haberse dado la conclusión del contrato de arrendamiento, el fenece el título por el cual ostentaban la posesión como consecuencia se encontrarían inmersos en la figura de ocupantes precarios, al no tener título de propiedad alguno que los respalde a diferencia de la empresa demandante que posee un justo título inscrito en la Partida Registral N° 02000674 del Registro de Propiedad Inmueble de la Oficina Registral Chimbote, el cual ACREDITA que el inmueble es de propiedad de esta, por lo que la titularidad de la demandante resulta indiscutible.**

NOVENO: De la acreditación de la propiedad del demandante

La propiedad del predio en litis a favor de la demandante, se encuentra sustentada en la Copia Literal de Predios del Registro de la Propiedad Inmueble, Oficina Registral de Chimbote en la Partida N° 02000674, en el Asiento 1.B que señala: “**Manzana “S” (...)** Lote 05.- Pasaje Benito Juárez 9-2.- con un área de 311.85 m2, con los linderos: Frente: Pasaje Chicago con 18.90 ml; lado derecho con Pasaje Benito con 16.50 ml; lado izquierdo con pasaje solitario con 16.50 ml y fondo con Durango con 18.90 ml, y está destinado a casa vivienda con la siguiente distribución: Hall, Sala Comedor, 2 baños completos, 3 dormitorios, 1 closet, cocina, patio, garaje, pasadizo,

dormitorio de servicio con baño completo y jardines; con una área construida de 148.06 m² y un área libre de 163.79 m² y el costo de la obra es de S/. 5,325.72 y fecha de construcción año 1995" (...), en concordancia, el Asiento N° 1.C, que precisa: "(...) **La Empresa Regional de Servicios Públicos de Electricidad Electronorte Medio HIDRANDINA S.A. en mérito al convenio de transferencia de la Regional Norte Medio entre ELECTROPERU y la Empresa Regional Electro Norte Medio HIDRANDINA S.A, suscrito el 31 de mayo de 1984**(..) Asimismo, mediante **el Acta de acuerdos entre ELECTROPERU S.A. e HIDRANDINA S.A. sobre regionalización de fecha 10 de mayo de 1984**, los directores de dichas empresas **acordaron efectuar convenios sobre transferencia de activos y pasivos. Los lotes-vivienda transferidos a favor de HIDRANDINA S.A son los siguientes**; de la Mz. "M" 1 vivienda y 4 garajes; de la Mz. "O" 10 viviendas; de la Mz. "P" 2 viviendas; de la Mz. "Q" 3 viviendas; de la Mz. "R" 2 viviendas; de la **Mz. "S" 3 viviendas** (...) Se hace esta inscripción preventiva a solicitud de la Empresa Regional Electro Norte Medio HIDRANDINA S.A, por recurso del 07 de setiembre de 1995 (...); finalmente el Asiento N° 2.C, sobre Inscripción definitiva de traslación de dominio, que refiere: **"Al amparo de la norma contenida en el art. 7° del D.S. N° 02-95-PCM y por recurso del 22 de noviembre de 1995, suscrito por Manuel Romero Tello representante legal de HIDRANDINA S.A., con firmas legalizadas por el notario don Bernabé Zúñiga Quiroz, que convertida en definitiva la Inscripción Provisional de Traslación de dominio, anotada en el asiento 1.C, de esta ficha N° 16,450-E"** (...), lo que quiere decir, que el inmueble en litis ubicado en Psje. Benito Juárez 9 - 2 de la Mz. S Lote 5 Urb. La Caleta - Chimbote, provincia del Santa y departamento de Ancash, es de propiedad de la demandante LA EMPRESA REGIONAL DE SERVICIO PUBLICO DE ELECTRICIDAD ELECTRONORTE MEDIO S.A. - HIDRANDINA y, que conforme a la declaración efectuada por la demandada en su escrito de contestación de la demanda, se trata del mismo predio que viene ocupando se encuentra inscrito en la Partida N° 02000674, es más manifiesta que **"La propiedad se encuentra inscrita a nombre de la demandante en Registros Públicos"** siendo ello así, se llega a la conclusión que es de perfecta aplicación de este hecho el artículo 221° del Código Procesal Civil, en esa misma perspectiva, al no haber oposición o cuestionamiento a este registro, no hay duda que la demandante viene a ser la propietaria actual del predio materia de litis.

DECIMO: En el presente caso, para determinar si existe ocupación precaria de parte de la emplazada, hay que tener en cuenta el Pleno Casatorio convocado el 05 de diciembre del 2011 por la Sala Civil permanente de la Corte Suprema de Justicia de la República fijaron precedente judicial, indicando en el punto 61 respecto al ocupante precario, "(...) **esta Corte Suprema acoge un concepto amplio de precario a**

efectos de englobar todas las variables, que en la casuística se viene planteando a la jurisdicción, de tal manera que se atiendan estas variables y se reduzcan ostensiblemente los casos de improcedencia, no limitándose únicamente al caso que el propietario cede la posesión de un inmueble para que otro lo use y se lo devuelva cuando lo reclame, sino también cuando existe una situación de tolerancia de la posesión de hecho sin título, (hecho o acto alguno) que la ampare, o **cuando sobreviene un cambio de la causa, por cesar la vigencia de un acto jurídico o variar los efectos de los actos o hechos antes existentes**, situación que justificaba, al demandado el ejercicio del disfrute del derecho a poseer. En consecuencia, se presentara esta figura en cualquier situación en la que **FALTE UN TITULO** (ACTO O HECHO), O **ESTE HAYA FENECIDO**, en la cual deberá fundarse o justificarse la condición de precario con el bien, situación que se imputa al demandado y que **HABILITA AL DEMANDANTE, SEA A TITULO DE PROPIETARIO, POSEEDOR MEDIATO, ADMINISTRADOR, COMODANTE, ETC., PEDIR Y OBTENER EL DISFRUTE DEL DERECHO A POSEER**. Por ello, **UNA PERSONA TENDRÁ LA CONDICIÓN DE PRECARIA CUANDO OCUPE UN INMUEBLE AJENO, SIN PAGO DE RENTA Y SIN TITULO PARA PROBARLO**, o cuando dicho título, según las pruebas presentadas en el desalojo, no genere ningún efecto de protección para quien ostente la posesión inmediata, frente al reclamante.”

DECIMO PRIMERO: De la contestación de la demanda

Es relevante para el caso, recordar a pesar que en la contestación de la demanda (fs. 128 a 140), asevera que “(..) **Recibieron el bien mediante Acta de entrega y recepción de vivienda en complejo habitacional La Caleta, en la fecha del 31 de enero del 2000 y aún se encuentra vigente, pues este le fue entregado a Jorge Luis Paredes Loayza en su calidad de empleado de HIDRANDINA S.A. y durante el tiempo que preste servicio a su empleador, y hasta la fecha se encuentra laborando, por lo que el título mediante el cual adquirió la posesión del bien no ha fenecido y se encuentra vigente; no siendo que el servidor recibió el bien inmueble en calidad de arrendatario, sino que dos meses después de la entrega del bien, la demandante obligo a firmar el contrato de arrendamiento N° AL-285-2000-C de fecha 01 de marzo del 2000**”; sin embargo, esta posición no puede objetar el derecho en la titularidad que tiene la demandante LA EMPRESA REGIONAL DE SERVICIO PUBLICO DE ELECTRICIDAD ELECTRONORTE MEDIO S.A. – HIDRANDINA sobre el bien inmueble, en atención al convenio de transferencia realizada por Regional Norte Medio entre ELECTROPERU y la Empresa Regional Electro Norte Medio HIDRANDINA S.A, suscrito el 31 de mayo

de 1984 de los lotes de vivienda entre ellos la Mz. "S" 3 viviendas, dentro de ella el lote 05.- *Pasaje Benito Juárez 9-2, inscrito en la Partida N° 02000674 del Registro de la Propiedad Inmueble, Oficina Registral de Chimbote.* Respecto al Acta de entrega y recepción de vivienda de fecha 31 de enero del 2000, si bien manifiesta que ***"el bien inmueble fue entregado en calidad de trabajador de la empresa demandada para el uso exclusivamente para casa habitación y durante el tiempo que preste servicios"*** también existe los contratos de arrendamiento y adendas, firmadas por ambas partes procesales, lo que nos hace presumir, que existió un acto jurídico (arrendamiento) que dio para la entrega de la posesión, pues si el bien inmueble hubiese sido entregado en condición de trabajador, no debería existir contrato de arrendamiento o adendas por monto fijos acordados por las partes, pues no habría razón para tales actos jurídicos; asimismo solicitar conclusión del contrato y la restitución del bien, con fecha 24 de abril del 2017 mediante Carta Notarial N° 1154-2017, los demandados al hacer caso omiso, se configuraban como ocupantes precarios, pues el título por el que ostentaban la posesión había fenecido, por ende, al no haberse presentado medios probatorios que enerven el título registral que la actora tiene y al haber fenecido el título, la accionante tiene derecho para accionar contra cualquier poseedor del inmueble.

DECIMO SEGUNDO: Análisis y solución al caso.

Estando acreditado que la demandante es propietaria del inmueble en litis, y por su parte que los demandados se encuentra en posesión del predio sub materia, como ocupantes precarios (hecho que se reconoce), en consecuencia, revisados los actuados, efectuando una valoración razonada y conjunta de los medios probatorios aportados por las partes, aplicando las normas legales pertinentes, se encuentra probado que la demandante LA EMPRESA REGIONAL DE SERVICIO PUBLICO DE ELECTRICIDAD ELECTRONORTE MEDIO S.A. - HIDRANDINA, en representación de su apoderada judicial Silvia Yeny Ascoy Campusano es propietaria del inmueble ubicado en Psje. Benito Juárez 9 - 2 de la Mz. S Lote 5 Urb. La Caleta - Chimbote, cuyas medidas y linderos perimétricos están inscritos en la partida N° 02000674 - Registros Públicos de Chimbote, razón por la cual, la demandante en su calidad de propietaria del inmueble sub litis demanda desalojo por ocupación precaria a los demandados, siendo que los mismos reconocen expresamente su posesión al contestar la demanda (*fundamentos cuarto y quinto*)

En ese sentido, habiendo quedado establecido que la titularidad del inmueble está registrado a nombre de la demandante, la condición de la demandada sería de ocupante precaria, pues de los anexos de su contestación de demanda no ofrecen un título declarado a su favor, siendo que el título que ostentaban por contrato de arrendamiento, con fecha 24 de abril del 2017 mediante Carta Notarial N° 1154-2017

se dio por concluido, es decir dicho título había fenecido, por esta razón, los demandados tienen la condición de poseedores precarios conforme a lo prescrito en el artículo 911° del Código Civil, sin derecho al disfrute o goce del inmueble y con la obligación legal de restituirle o entregarle a su legítimos propietarios a su solo requerimiento, quien tiene reconocido y amparado su derecho en el artículo 923° del Código Civil, además del artículo 70° de la Constitución Política del Estado, por el cual el derecho de propiedad es inviolable y el Estado lo garantiza.

Por ello, no puede ser admitido el sustento de la demandada respecto a que su posesión en el inmueble se encontraría justificada en virtud a lo manifestado por el Acta de entrega y recepción de vivienda en complejo habitacional La Caleta, en la fecha del 31 de enero del 2000, que refiere que *“el bien inmueble fue entregado en calidad de trabajador de la empresa demandada para el uso exclusivamente para casa habitación y durante el tiempo que preste servicios”*, pero al existir Contratos de arrendamientos, como adendas de ampliación de plazo de contrato, firmados por ambas partes (manifestando claramente su voluntad de arrendar), como se observa en los medios probatorios adjuntados por ambas partes; hace que se deje sin efecto dicha Acta de entrega, asimismo se presume que la entrega del bien inmueble fue en calidad de arrendatario, es decir en virtud de tal contrato, mas no en calidad de trabajador. Además, es preciso tener presente el proceso judicial sobre prescripción adquisitiva de dominio, seguido en el Exp. N° 1667-2016-0-2501-JR-CI-01, siendo los demandantes Jorge Luis Paredes Loayza y Rita Gonzales Reategui (demandados en la presente) contra la Empresa demandante, la cual emitió Sentencia en Resolución N° 15 de fecha 28 de noviembre del 2017, que declaró INFUNDADA el pedido de prescripción, por acreditarse la existencia de una relación jurídica contractual entre el sr. Jorge Luis Paredes Loayza y la Empresa demandante, cual es el contrato de arrendamiento del inmueble en litis, motivo por el cual el demandante no posee ni título de propiedad, mucho menos animus domini, no configurándose el requisito de la posesión como propietario del bien, asimismo, vencido el plazo del contrato de arrendamiento no convierte en precario, menos en la posibilidad de prescribir, pues si bien no se contempla en nuestra legislación la renovación tacita de contrato, si se prevé la continuación del arrendamiento, en tal sentido la posesión del demandante no resulta a título de propietario sino en calidad de arrendador; así también se hace referencia a Sentencia de Vista emitida por la Primera Sala Civil de la Corte superior de Justicia del Santa, en Resolución N° 20 de fecha 04 de julio del 2018, con acierto CONFIRMA la sentencia venida en grado, por lo que se determina que los demandado no tendrían derecho a la posesión por ser considerados como ocupantes precarios por tanto, la contestación de la demanda que presenta la demandada no enerva en absoluto su calidad de precaria conforme se ha establecido

en este proceso, y de acuerdo como se tiene en los distintos precedentes y sobre todo en la Casación N° 2195-2011-UCAYALI, conocida como la sentencia del Cuarto Pleno Casatorio Civil de las Salas Civiles de la Corte Suprema de Justicia de la República, ya mencionada *up supra*.

DECIMO TERCERO: Probanza de la pretensión.

En ese sentido, teniendo como base el referido Pleno Casatorio, ello nos lleva a establecer que está acreditado que la parte demandante es propietaria del inmueble cuya restitución se demanda, y además se ha verificado de lo actuado que los demandados Jorge Luis Paredes Loayza y Rita Gonzales Reategui ostenta la calidad de poseedora precaria de conformidad con lo regulado en el artículo 911° del Código Civil, que prescribe: "***La posesión precaria es la que se ejerce sin título alguno o el que se tenía ha fenecido.***", por tanto, nos encontramos frente a un supuesto de posesión precaria, por cuanto la emplazada ostenta un título FENECIDO, el cual justifica su posesión, por lo que siendo así, la parte demandante en su calidad de propietaria se encuentra legitimada para solicitar la restitución de la posesión del inmueble que ocupan Jorge Luis Paredes Loayza y Rita Gonzales Reategui en forma precaria, todo lo cual nos lleva a concluir que la demanda planteada debe ser declarada fundada.

DECIMO CUARTO: Costas y costos.

Que, habiendo sido necesaria la intervención de este órgano jurisdiccional a fin de dilucidar la presente litis, de conformidad con lo dispuesto en el Artículo 412° del Código Procesal Civil, la condena de costas y costo del proceso, es de cargo de la parte vencida, quien deberá pagarlos en ejecución de sentencia.

III.- PARTE RESOLUTIVA:

Por estas consideraciones y de conformidad con lo dispuesto en los artículos 1° y 2° de Ley Orgánica del Poder Judicial, y al amparo de los artículos 911° y 923° del Código Civil, Administrando Justicia a nombre de la Nación, **SE RESUELVE:**

DECLARAR FUNDADA la demanda de **DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**, interpuesta por **LA EMPRESA REGIONAL DE SERVICIO PUBLICO DE ELECTRICIDAD ELECTRONORTE MEDIO S.A. - HIDRANDINA**, en representación de su apoderada judicial Silvia Yeny Ascoy Campusano contra don **JORGE LUIS PAREDES LOAYZA** y doña **RITA GONZALES REATEGUI**; en consecuencia, **CUMPLAN** los demandados con restituir el inmueble ubicado en el en Psje. Benito Juárez 9 - 2 de la Mz. S Lote 5 Urb. La Caleta – Chimbote, provincia de Santa, departamento de Ancash, cuya área y linderos se encuentra inscrita en la partida N°02000674 del Registro de Propiedad Inmueble de la Oficina registral Chimbote,

bajo apercibimiento de ordenarse el lanzamiento de todos sus ocupantes, en caso de incumplimiento. Con costas y costos.- Consentida o ejecutoriada que sea la presente resolución, **CUMPLASE** y **ARCHIVASE** en el modo y forma de ley.- Se expide en la fecha por la excesiva carga procesal del juzgado.- Interviene la secretaria que autoriza por licencia de la titular.- **NOTIFÍQUESE** conforme a ley.-

EXPEDIENTE N°	00690-2017-0-2501-JP-CI-04
DEMANDANTE	EMPRESA DE SERVICIO PÚBLICO DE ELECTRICIDAD ELECTRONORTE HIDRANDINA S.A.
DEMANDADO	GONZALES REATEGUI RITA PAREDES LOAYZA JORGE LUIS
MATERIA	DESALOJO
INTEGRANTES DEL COLEGIADO	WALTER RAMOS HERRERA, WILLIANS VIZCARRA TINEDO y JESÚS MURILLO DOMÍNGUEZ
SECRETARIO	WILFREDO RUEDA ZEGARRA

RESOLUCIÓN NÚMERO: DIECIOCHO

Chimbote, Nueve de Setiembre de Dos Mil Diecinueve.-

VISTOS, el expediente N° 00690-2017-0-2501-JP-CI-04, sobre DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA, en los seguidos por EMPRESA DE SERVICIO PÚBLICO DE ELECTRICIDAD ELECTRONORTE HIDRANDINA S.A., contra RITA GONZALES REATEGUI y JORGE LUIS PAREDES LOAYZA.

I. RESOLUCIÓN OBJETO DE APELACIÓN:

Viene en grado de apelación la sentencia contenida en la **RESOLUCIÓN N° 14**, de fecha 05 de junio de 2019, que resuelve:

“Declarar **FUNDADA** la demanda de **DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**, interpuesta por **LA EMPRESA REGIONAL DE SERVICIO PÚBLICO DE ELECTRICIDAD ELECTRONORTE MEDIO S.A. - HIDRANDINA**, en representación de su apoderada judicial Silvia Yeny Ascoy Campusano contra don **JORGE LUIS PAREDES LOAYZA** y doña **RITA GONZALES REATEGUI**; en consecuencia, **CUMPLAN** los demandados con restituir el inmueble ubicado en el en Psje. Benito Juárez 9 - 2 de la Mz. S Lote 5 Urb. La Caleta – Chimbote, Provincia del Santa, departamento de Ancash, cuya área y linderos se encuentra inscrita en la partida N°02000674 del Registro de Propiedad Inmueble de la Oficina registral Chimbote (...).”

II. FUNDAMENTOS DE LA APELACION:

De folios 247/252 obra el recurso de apelación interpuesto por los demandados, en el que exponen lo siguiente:

PRETENSIÓN IMPUGNATORIA	Solicita que la resolución impugnada sea REVOCADA.
PRECISA ERRORES	El apelante sostiene: i) La sentencia impugnada se ha limitado a hacer suyos todos los argumentos expuestos por la empresa demandante, y ha omitido pronunciarse sobre los hechos y medios probatorios que sustentan nuestro escrito de contestación a la demanda, lo cual constituye una grave infracción procesal que

	<p>invalida de pleno derecho esta decisión tan sesgada; ii) Revisado el texto expreso de la sentencia de primera instancia, no existe ningún párrafo sobre la Ley N° 27249 y su Reglamento, pese a que estas normas son de vital importancia para resolver la presente controversia; iii) En ninguna parte se discute sobre la propiedad del inmueble, sino que lo que se reclama es que se dé cumplimiento a lo dispuesto por la Ley N° 27249, en razón de que en su condición de trabajador activo de Hidrandina S.A. y como tal beneficiario de esta ley, por tanto, sostener como lo hace el juzgado, de que se trata de ocupantes precarios no resiste el menor análisis lógico ni jurídico; iv) El bien sub litis no les fue entregado a los demandados en calidad de arrendamiento, sino que se les entregó como una condición de trabajo, sin embargo, dos meses después, al percatarse la demandada que esto generaba un derecho de venta directa de acuerdo a lo establecido en la Ley N° 27249, de manera maliciosa les obligó a suscribir contratos de arrendamiento, cuando lo correcto hubiera sido que lo transfiera en venta directa, conforme lo establece el dispositivo legal.</p>
--	---

III. CONSIDERANDOS DE LA SENTENCIA:

Sobre los medios impugnatorios

3.1. Los medios impugnatorios constituyen instituciones jurídicas procesales, que pueden hacer valer las partes con el objeto de procurar la revocatoria o nulidad de una resolución, dictada ya sea en el ámbito judicial o administrativo, cuando éstas adolecen de deficiencias, errores materiales o vicios procesales; justamente por ello su viabilidad está supeditada al cumplimiento de las exigencias y presupuestos legales previstos en el artículo 366° del Código Procesal Civil, aplicable supletoriamente al caso de autos, referente a que el sustento impugnatorio debe estar dirigido a expresar su pretensión impugnatoria, señalar los errores fácticos y/o jurídicos de los que adolece la resolución impugnada; y exponer el perjuicio o agravio que le produce al apelante la indicada resolución.

Antecedentes

3.2. Resulta de autos que la Empresa Regional de Servicio Público de Electricidad Electronorte Medio S.A. – HIDRANDINA, representado por su apoderada Silvia Yeny Ascoy Campusano, interpone demanda de Desalojo por Ocupación Precaria contra Jorge Luis Paredes Loayza y Rita Gonzales Reátegui, siendo su pretensión que los demandados cumplan con desocupar y restituírle la posesión del inmueble que se encuentra situado en Psje. Benito Juárez 9-2 de la Mz. S, Lote 5 – Urbanización La Caleta – Chimbote.

3.3. La empresa accionante refiere que en su calidad de propietaria del bien inmueble antes señalado, celebró contratos de arrendamiento con el co-demandado Jorge Luis Paredes Loayza, desde el año 2010 hasta el año 2013, y que en el mes de abril de 2017, le remitió la Carta de Conclusión de Contrato, sin

embargo, ante la negativa de desocupar y entregar la propiedad, es que se ven obligados a interponer la presente acción restitutoria.

3.4. Por su parte, el co-demandado Jorge Luis Paredes Loayza sostiene que recibió el inmueble materia de autos mediante Acta de Entrega de fecha 31 de enero de 2000, en su calidad de empleado de Hidrandina, para usarlo como vivienda y por todo el tiempo que prestó servicios a dicha unidad de negocios, sin embargo, dos meses después fue obligado a suscribir contratos de arrendamiento, presumiendo que ello se realizó con la finalidad de venderle el inmueble posteriormente. Encontrándose en posesión del inmueble más de quince años, en virtud de lo dispuesto en la Ley N° 27249 y Reglamento, mediante carta notarial de fecha 18 de agosto de 2014, solicitó a Hidrandina la adjudicación en venta de la propiedad, sin embargo nunca dieron respuesta a su petición; en ese sentido, el título mediante el cual se le hace entrega de la posesión se encuentra vigente.

3.5. El juez de mérito declara fundada la demanda, al considerar que al haberse dado la conclusión del contrato de arrendamiento, ha fenecido el título por el cual ostentaban la posesión los demandados, por tanto, se encuentran en figura de ocupantes precarios.

Sobre el Desalojo por Ocupación Precaria

3.6. Teniendo en cuenta la naturaleza de la pretensión planteada y las instituciones jurídicas que intervienen en la solución de la controversia es necesario dejar anotado, que en los procesos de desalojo no se discute el derecho de propiedad que pudieran alegar las partes, sino que, en razón a lo previsto en el artículo 585° del Código Procesal Civil, la discusión central es por la *posesión* respecto al inmueble sub materia; consecuentemente, en primer orden se debe señalar, que de acuerdo a lo establecido en el artículo 896° del Código Civil: “*La posesión es el ejercicio de hecho de uno o más poderes inherentes a la propiedad*”. En cuanto al derecho posesorio nuestro ordenamiento civil desde el artículo 905° al 911° ha previsto diversas clases de posesión, distinguiendo entre posesión inmediata, posesión mediata, posesión legítima y posesión ilegítima; esta última entre buena fe y mala fe; y además prevé la posesión precaria.

3.7. En relación a la *posesión precaria* el artículo 911° del Código ya acotado ha establecido que: “*La posesión precaria es la que se ejerce sin título alguno o cuando el que se tenía ha fenecido*”. De cuyo contenido se advierten dos características básicas, tal como así lo ha establecido nuestra Corte Suprema en la sentencia Casatoria 2195-2011-UCAYALI la “*primera referida a la necesidad de una tenencia, de una posesión de hecho o material de la cosa ajena; y la segunda a la ausencia de título jurídico de esa posesión*”¹; es decir que

¹ Sentencia del Pleno Casatorio N° 2195-2011-UCAYALI de fecha 13 de agosto del 2012.

incurre en la condición de precario aquel que posee sin título que justifique válidamente su derecho a poseer un predio, o cuando el que tenía haya fenecido; en ese orden la Corte Suprema en la misma sentencia ha establecido los diversos supuestos de posesión precaria, los mismos que serán objeto de análisis, en lo que sea aplicable y pertinente para la resolución del presente conflicto.

3.8. Asimismo, la Corte Suprema de Justicia de la República, en la Sentencia del Pleno Casatorio N° 2195-2011-UCAYALI, ha señalado que: “(...) *en un proceso de desalojo, por su naturaleza sumaria, dada la simplicidad de su objeto (verificar el derecho a poseer), no es factible ingresar a realizar un análisis pleno respecto de la validez de títulos o a la formas de adquisición de la propiedad, los que deben ser debatidos mediante la realización de actos procesales plenos, de trámite más amplio, sino que tan sólo se analiza cuál de las partes tiene un título que la habilite a poseer. (...)*”.

3.9. Por otro lado, en el referido precedente judicial, respecto al ocupante precario “(...) *esta Corte Suprema acoge un concepto amplio de precario a efectos de englobar todas las variables, que en la casuística se viene planteando a la jurisdicción, de tal manera que se atiendan estas variables y se reduzcan ostensiblemente los casos de improcedencia, no limitándose únicamente al caso que el propietario cede la posesión de un inmueble para que otro lo use y se lo devuelva cuando lo reclame, sino también cuando existe una situación de tolerancia de la posesión de hecho sin título, (hecho o acto alguno) que la ampare, o cuando sobreviene un cambio de la causa, por cesar la vigencia de un acto jurídico o variar los efectos de los actos o hechos antes existentes, si tuación que justificaba, al demandado el ejercicio del disfrute del derecho a poseer. En consecuencia, se presentara esta figura en cualquier situación en la que **falte un título** (acto o hecho), o **este haya fenecido**, en la cual deberá fundarse o justificarse la condición de precario con el bien, situación que se imputa al demandado y que **habilita al demandante, sea a título de propietario, poseedor mediato, administrador, comodante, etc., pedir y obtener el disfrute del derecho a poseer. Por ello, una persona tendrá la condición de precaria cuando ocupe un inmueble ajeno, sin pago de renta y sin título para probarlo o cuando dicho título, según las pruebas presentadas en el desalojo, no genere ningún efecto de protección para quien ostente la posesión inmediata, frente al reclamante**”, lineamientos que serán considerados a fin de evaluar la controversia de autos.*

Análisis del caso concreto

3.10. Tal como se ha señalado en los párrafos que anteceden, la pretensión de la accionante se circunscribe a que se ordene a los co-demandados cumplan con desocupar y restituir la posesión del inmueble que se encuentra situado en el Psje. Benito Juárez 9-2 de la Mz. S, Lote 5 – Urbanización La Caleta – Chimbote. Con el objeto de acreditar su legitimidad para obrar, presenta el Certificado Literal – Predios – Partida N° 02000674 del Inmueble sub materia [folios 14/18], en el que aparece como propietario.

3.11. Siendo así, puede observarse que no hay duda que la titularidad del bien sub materia corresponde a la entidad accionante, máxime si los propios co-demandados en su escrito de apelación señalan que **“no se discute sobre la propiedad del inmueble”** [ver fojas 249]; sin embargo, estando a los demás argumentos impugnatorios en los sostienen que, no se ha dado cumplimiento a lo dispuesto en la Ley N° 27249 y su Reglamento, que establece que las empresas de propiedad del Estado quedan autorizadas para adjudicar en venta directa los bienes inmuebles de su propiedad de uso no operativo calificados como vivienda, a favor de sus trabajadores; resulta procedente efectuar un análisis sobre esta alegación.

3.12. Sobre el particular, efectivamente el artículo 1° de la Ley N° 27249 - que autoriza a las empresas de propiedad del estado que se encuentran en liquidación o en proceso de privatización o de entrega en concesión la adjudicación en venta directa de los inmuebles de su propiedad de uso no operativo, establece que: *“Las empresas de propiedad del Estado que se encuentran en liquidación o en proceso de privatización o de entrega en concesión quedan autorizadas para adjudicar en venta directa los bienes inmuebles de su propiedad de uso no operativo calificados como vivienda, a favor de sus trabajadores, ex trabajadores, sus cónyuges o concubino o concubina, que ocupen los referidos inmuebles, con anterioridad al momento en que la empresa haya entrado en liquidación, en proceso de privatización o entrega en concesión”* (subrayado agregado).

3.13. No obstante lo anterior, y si bien la norma antes aludida establece la facultad de adjudicación de bienes de propiedad de la demandante a favor de sus trabajadores, en casos como el de la presente naturaleza, no es procedente ordenar se dé cumplimiento a una determinada norma, como pretenden los co-demandados, pues aquí se discute sólo si el título con el que se posee existe o si este ha fenecido.

En ese contexto, efectuado un reexamen de los autos, se constata que de folios 19/30 obra copia Legalizada del Contrato de arrendamiento de inmueble N° AL-285-2000-C de fecha 01 de marzo de 2000 y sus adendas de fecha 02 de enero de 2001, 05 de enero de 2002, 15 de enero de 2003, 02 de enero de 2004, 27 de noviembre del 2004, 17 de diciembre del 2005, 08 de enero de 2007, 10 de diciembre de 2007 y 23 de marzo de 2009; y, de folios 31/45 obra copia Legalizada del Contrato de arrendamiento de inmueble N° GOHS/L-005-2010 y sus adendas de fecha 23 de diciembre de 2010, 29 de diciembre de 2011, 11 de julio de 2012, 08 de enero de 2013 y 20 de agosto de 2013. Asimismo, de folios 46/vuelta obra copia legalizada de la Carta Notarial N° 1154-2017 de fecha 24 de abril del 2017, mediante la cual la empresa accionante pone de conocimiento a los co-demandados la conclusión del contrato de arrendamiento.

3.14. Como se puede evidenciar de las documentales antes aludidas, entre las partes que litigan se han suscritos contratos de arrendamiento respecto del inmueble sub litis, sin embargo, **el título que los habilitaba para poseer a fenecido, pues la demandada mediante la Carta Notarial N° 1154-2017 les**

ha solicitado la desocupación y devolución del mismo, con lo cual, han adquirido la condición de precarios.

3.15. Por otro lado, y si bien los co-demandados dando respuesta al requerimiento de devolución del inmueble, mediante Carta Notarial N° 2481-17 de fecha 25 de abril de 2017, han señalado que no pueden pretender desalojarlos por cuanto una de las condiciones de entrega del bien era que continúe laborando para HIDRANDINA, y hasta la fecha sigue prestando servicios para dicha empresa, y porque han solicitado su venta directa a la Gerencia General; no obstante, dicha alegación no es suficiente para acreditar la legitimidad de su posesión, por cuanto no se ha materializado la traslación de dominio que solicitaron, asimismo, aun cuando siga ostentado la calidad de trabajador activo de la demandada, la accionante ha manifestado su intención expresa de recuperar el inmueble de su propiedad, por tanto, no puede restringírsele su derecho.

3.16. Aunado a lo anterior, se tiene que el documento denominado Acta de Entrega – Recepción de Vivienda en Complejo Habitacional la Caleta, que obra a folios 80, en el que fundan su posesión del co-demandados, tampoco puede servir de sustento para poner límites al derecho a la propiedad de la demandante, pues como ya se dijo, aun cuando el inmueble haya sido entregado como condición de trabajo, luego de ello se suscribieron sendos contratos de arrendamiento, y al haberse dado por terminados los mismos, tienen la obligación de devolver el inmueble al no contar con título que autorice su ocupación.

En todo caso si el co-emplazado Paredes Loayza considera, que el acta de entrega y recepción de vivienda, sumado a su condición de trabajador de la entidad emplazada le reconoce y otorga algún derecho respecto al inmueble materia de litis debe dejarse a salvo su derecho para que lo haga valer conforme a corresponde.

3.17. Finalmente, cabe destacar que los co-demandados han intentado, mediante un proceso sobre Prescripción Adquisitiva de Dominio² hacerse propietarios del inmueble sub litis, sustentado su pretensión en la aplicación de la Ley N° 27249 y su Reglamento, no obstante, se ha desestimado su demanda por cuanto no han demostrado estar poseyendo en calidad de propietarios sino como arrendatarios, decisión que ha sido ratificada por el Superior, y que además tiene incidencia directa en los presentes autos, en tanto que, con ello se corrobora una vez más que no tienen título que los habilite para poseer, pues el contrato de arrendamiento que suscribiera con la entidad demandante, ya ha sido declarado concluido. Y siendo así las cosas, debe desestimarse la apelación y confirmarse la impugnada.

² Expediente N° 01667-2016-0-2501-JR.CI-01.

IV. DECISIÓN

POR LAS CONSIDERACIONES EXPUESTAS, LA SEGUNDA SALA CIVIL DE LA CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DEL SANTA, **RESUELVE:**

<p>Respecto a la sentencia</p>	<p>CONFIRMAR la RESOLUCIÓN N° 14, de fecha 05 de junio de 2019, que resuelve: “Declarar FUNDADA la demanda de DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA, interpuesta por LA EMPRESA REGIONAL DE SERVICIO PÚBLICO DE ELECTRICIDAD ELECTRONORTE MEDIO S.A. - HIDRANDINA, en representación de su apoderada judicial Silvia Yeny Ascoy Campusano contra don JORGE LUIS PAREDES LOAYZA y doña RITA GONZALES REATEGUI; en consecuencia, CUMPLAN los demandados con restituir el inmueble ubicado en el en Psje. Benito Juárez 9 - 2 de la Mz. S Lote 5 Urb. La Caleta – Chimbote, Provincia del Santa, departamento de Ancash, cuya área y linderos se encuentra inscrita en la partida N°02000674 del Registro de Propiedad Inmueble de la Oficina registral Chimbote (...). Notifíquese. Interviene como ponente el Juez Superior Willians Vizcarra Tinedo.-</p>
--------------------------------	--

<p>RAMOS HERRERA, W.</p>	<p>VIZCARRA TINEDO, W.</p>	<p>MURILLO DOMINGUEZ, J.</p>