

CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE LIMA ESTE
TERCER JUZGADO CIVIL DE SAN JUAN DE LURIGANCHO

EXPEDIENTE : 3792-2023-0-3207-JR-CI-03
MATERIA : INTERDICTO DE RECOBRAR
JUEZ : JAVIER JIMENEZ VIVAS
ESPECIALISTA : ISABEL PORTUGAL VASQUEZ
DEMANDANTE : [REDACTED]
: [REDACTED]
DEMANDADO : [REDACTED]

Se declara **INFUNDADA** la demanda, ya que la parte demandante no ha acreditado haber ejercido la posesión del bien materia del proceso, lo cual constituye un requisito central toda pretensión de interdicto de recobrar.

SENTENCIA

Resolución Número Seis

San Juan de Lurigancho, 16 de octubre del 2023.

Se emite sentencia en el proceso seguido por [REDACTED], sobre Interdicto de Recobrar.

📌 **TRÁMITE DEL PROCESO:**

1. **Demanda** (23 de agosto del 2023 en páginas 69/76).

Petitorio:

Se ordene a la demandada [REDACTED] que restituya la posesión del bien inmueble ubicado en la [REDACTED]

Fundamentos:

A. Señalan que en un primer momento el bien inmueble antes mencionado fue adquirido por su progenitora [REDACTED], mediante contrato de compraventa de fecha 25 de agosto de 1976, de su anterior propietario [REDACTED]

B. Luego sostienen que, ante el fallecimiento de su progenitora el bien materia del proceso fue transferido y formalizado a favor de los demandantes mediante minuta de compraventa de fecha 28 de marzo del 2022 y la escritura pública de fecha 14 de enero del 2023, los cuales fueron inscritos en el asiento [REDACTED] del Registro de Propiedad Inmueble de Lima.

C. Manifiesta que, con fecha 26 de mayo del 2023, la demandada ingreso de forma ilegal sin contar con título que lo acredite la propiedad o la posesión del bien. Indican que el bien era arrendado a otras personas para giro de peluquería

y discoteca, quienes fueron despojados de la posesión a pesar que no fueron partes en el proceso de desalojo.

Por Resolución número Uno (24 de agosto del 2023, páginas 77/79), se admitió la demanda de interdicto de recobrar en la vía procedimental sumarísima.

2. Contestación a la demanda (20 de setiembre del 2023 (páginas 107/115).

La demandada contesta la demanda, solicitando que se declare infundada y/o improcedente la demanda con los siguientes FUNDAMENTOS:

A. Afirma la recurrente que dio en arrendamiento el bien materia del proceso a favor de [REDACTED] el cual venció el 09 de enero del 2021, y producto de ello se tramitó el proceso de desalojo Exp N° 6401-2022-CI, ante el Cuarto Juzgado de Paz Letrado de San Juan de Lurigancho, y en ejecución de sentencia se realizó el acto de lanzamiento.

B. Sostiene que, para el presente caso los demandantes no han acreditado haber tenido de forma fehaciente la posesión del inmueble materia del proceso, y no acreditarían el supuesto despojo que alegan.

Por Resolución Número Dos (10 de octubre del 2023 página 116), se tuvo por contestada la demanda por parte del demandado.

3. Audiencia única virtual (16 de octubre del 2023, registrada en video y audio notificado a las partes, el cual se ve y escucha al momento de sentenciar).

3.1 Se emitió la Resolución N° Tres, que declaro infundada la excepción de falta de legitimidad para obrar del demandante y, se declaró saneado el proceso.

3.2 En base a la pretensión de la demanda y contestación se formulo la posibilidad de llegar a una conciliación entre las partes, al cual las partes no aceptaron.

3.3 Realizaron sus alegatos de apertura los abogados de las partes demandante (minutos 33.04 – 38.06) y la parte demandada (minutos 38.16 – 45.30).

3.4 Se fijaron como puntos controvertidos:

A. Determinar si la parte demandante ha estado o no en posesión del predio ubicado en la [REDACTED]; y de ser el caso; y

B. Determinar si la parte demandada tiene o no algún derecho a la posesión sobre el inmueble antes referido.

3.5. Se emitió la Resolución N° Cuatro, que declaro infundada la tacha planteada por la parte demandada.

3.6. Se emitió la Resolución N° Cinco, que calificó los medios probatorios ofrecidos por las partes, con el detalle que allí se indica.

3.7 Realizaron sus alegatos de cierre los abogados de la parte demandante, (minutos 1.22.40 – 1.28.11) y la parte demandada (minutos 1.28.20 – 1.33.40).

3.8 Se anunció que el expediente quedó expedito para sentenciar.

Siendo el estado el de emitir sentencia, se procede a ello.

FUNDAMENTOS DE LA DECISIÓN:

Problemática central del caso

1. Son dos los temas que deben ser objeto de determinación. De un lado, si la parte demandante ha estado o no en posesión del predio ubicado en la [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] De otro lado, si la parte demandada tiene o no algún derecho a la posesión sobre el inmueble antes referido.

Marco conceptual, normativo y jurisprudencial

2. El artículo 826° del Código Civil señala que “La posesión es el ejercicio de hecho de uno o más poderes inherentes a la propiedad”. En ese entender, La posesión como derecho es la consecuencia jurídica de la posesión como hecho, es decir, la posesión se sustenta en la apariencia de un derecho frente a terceros (conducta posesoria).

3. Conforme el artículo 597 del Código Procesal Civil: “Los interdictos se tramitan ante el Juez Civil, salvo lo dispuesto en el segundo párrafo del artículo 605.”

4. Asimismo, el artículo 598 del código antes anotado señala que: “Todo aquel que se considere perturbado o despojado en su posesión puede utilizar los interdictos, incluso contra quienes ostenten otros derechos reales de distinta naturaleza sobre el bien objeto de la perturbación.”

5. De otro lado, el artículo 600 del mismo Código, precisa que: “Además de lo previsto en el Artículo 548, en la demanda deben expresarse necesariamente los hechos en qué consiste el agravio y la época en que se realizaron. Los medios probatorios deben estar referidos, exclusivamente, a probar la posesión y el acto perturbatorio o desposesorio o su ausencia.”

6. El artículo 603 del mismo cuerpo procesal, señala que el Interdicto de Recobrar: “Procede cuando el poseedor es despojado de su posesión, siempre que no haya mediado proceso previo. Sin embargo, si se prueba que el despojo ocurrió en ejercicio del derecho contenido en el artículo 920 del Código Civil, la demanda será declarada improcedente. Procede a pedido de parte la solicitud de posesión provisoria del bien una vez que haya sido admitida la demanda, la que se sujeta a los requisitos y trámites de la medida cautelar”. En ese sentido, se

puede precisar que el interdicto de recobrar protege únicamente la posesión directa, actual e inmediata, más no la indirecta o mediata.

7. En tal sentido, si el interdicto de recobrar es planteado por quien no posee, pero cuenta con título posesorio para hacerlo, no es amparable, toda vez que no está en discusión el mejor derecho a la posesión, sino la mera situación fáctica de la posesión. Así también, se puede señalar en los interdictos no se discute la legitimidad de la posesión, siendo suficiente que el poseedor, legítimo o ilegítimo, de buena o mala fe, sea perturbado o despojado para que proceda el interdicto, fijando la ley el plazo de un (01) año para ejercitar tal defensa.

6. Asimismo, estamos ante un acto de despojo: (...) “Cuando una persona es privada, contra su voluntad expresa o presunta, de la posesión total o parcial de un bien, inmueble o mueble inscrito, por medios violentos o clandestinamente, sin que medie un proceso judicial regular previo. En otros términos, el poseedor despojado es sustituido, sin o contra su voluntad, en la posesión, total o parcial, del bien por el poseedor despojador (spoliator). Se priva al poseedor del poder que tiene sobre el bien, usurpándolo o sustrayéndolo al poseedor, o arrojando a éste del bien, o impidiéndole el ejercicio de su derecho. Sin despojo real y efectivo, total o parcial, del bien no hay derecho a la reposición en la posesión porque no hay nada que reponer.”¹

7. En la Casación N° 5682-2017 Lima Este, se estableció que: “En los procesos de interdicto de recobrar, no es determinante ser titular registral o acreditar la propiedad de un inmueble para establecer si existió o no despojo de la situación de hecho existente, basta acreditar la posesión en sí, y el respectivo despojo, lo que no ha ocurrido en el presente proceso.”

8. En el mismo sentido la Casación N° 4261-2017 Cuzco, ha sostenido que: “La demanda de interdicto de recobrar debe ser amparada, si se logra determinar del análisis conjunto y razonado de las pruebas documentales y diligencias actuadas en el proceso, que el demandante se encontraba en posesión del bien sub litis en el momento del despojo.”

9. En ese sentido, sin perjuicio de las normas y criterios jurisprudenciales citados, el juez deberá resolver la controversia aplicando el Código Procesal Civil, es decir, llegando a una certeza a partir de la valoración razonada y conjunta de los medios probatorios incorporados al proceso (artículos 188 y 197), luego que hayan sido ofrecidos por las partes en sus actos postulatorios (artículo 189) cumpliendo con su carga probatoria (artículo 196), no debiendo el juez reemplazar a las partes en dicha carga (artículo 194). Si el demandante no acredita su pretensión, la demanda será declarada infundada (artículo 200). Todo lo anterior, deberá respetar el principio de congruencia procesal.

Hechos presentados en el proceso

10. Los demandantes, se presentan como legítimos propietarios del indicado bien objeto del proceso, en mérito de la Copia literal de la [REDACTED] Registro de Propiedad Inmueble de Lima, mediante el cual la

¹ Ver: TORRES VÁSQUEZ, Aníbal: “Defensa Posesoria” (Capítulo III: Protección Judicial y Extrajudicial de la posesión). http://www.etoressvasquez.com.pe/defensa_posesoria.html

16. Como primer punto se valora los medios probatorios consistentes en el contrato de compra venta de fecha 25 de agosto de 1976 (paginas 19/21); la minuta de compra venta de fecha 28 de marzo del 2022 (paginas 11/17); escritura pública de fecha de fecha 14 de enero del 2023(paginas 23/34), documentos con los cuales [REDACTED] celebraron los contratos de compraventa con la [REDACTED], respecto del bien ubicado en la [REDACTED] y que tal derecho, fue inscrito en la [REDACTED] del Registro de Propiedad Inmueble de Lima, presentado por la parte demandante (páginas 35/44).

17. Como segundo punto se observan los medios probatorios consistentes en los contratos de arrendamiento de fechas 07 de setiembre del 2021 y 09 de julio del 2022 (paginas 03/10), celebrados entre [REDACTED] y [REDACTED]. Con los documentos antes expuestos los demandantes acreditan la titularidad del bien inmueble materia del proceso.

18. Como tercer punto se verifican las copias simples del oficio y acta de lanzamiento (paginas 58/60), documentos cuyo origen son como producto de haberse tramitado un proceso de desalojo en el Expediente N° 06401-2001-CI, ante el Cuarto Juzgado de Paz Letrado de San Juan de Lurigancho, en los cuales no se verifican a los demandantes como partes en dicho proceso.

19. La parte demandada al contestar la demanda ha señalado que, para el presente proceso, los demandantes no han acreditado haber tenido de forma fehaciente la posesión del inmueble materia del proceso y, no acreditarían el supuesto despojo que alegan haber perdido la fecha del 26 de mayo del 2023, para acreditar ello no presento medio probatorio alguno. Sin embargo, invoco ejecutorias judiciales referentes a la presente materia, los cuales son materia de análisis en el presente caso.

20. De acuerdo a lo detallado, los medios probatorios ofrecidos por la parte demandante (minuciosa e individualmente evaluados para un mejor ejercicio de la garantía de la motivación), logran acreditar lo precisado en cada caso, pero no alcanzan a probar la previa posesión de los demandantes, sin tampoco acreditar la desposesión que dicha parte afirma haber sufrido. Por tal motivo, tales medios probatorios no cumplen con las finalidades recogidas en el artículo 188 del Código Procesal Civil. Entonces, según lo dispuesto en los artículos 200 y 600 del mismo, se debe desestimar la pretensión contenida en la demanda.

21. Sin perjuicio de los fundamentos anteriores, si bien en el petitorio de la demanda se solicita la restitución del bien ubicado en la [REDACTED] adquirido mediante los contratos de compra-venta antes mencionados, acreditado con el testimonio de escritura pública (paginas 23/34), inscrito en la partida electrónica [REDACTED] del Registro de Propiedad Inmueble de Lima antes referidos, se advierte que en esos y otros medios probatorios adjuntados a la demanda se consigna que los demandantes son titulares del inmueble antes mencionado.

22. Lo antes mencionado significa que los demandantes tienen a salvo su derecho de reclamar la posesión del bien mediante otro proceso judicial, ya que para el presente no acreditan haber tenido la posesión del bien el día del despojo; lo cual constituye requisito esencial de las demandas de interdicto de recobrar, conforme a las normas sustanciales, procesales y las ejecutorias antes mencionadas.

Consideraciones finales

23. Conforme a los fundamentos anteriores y emitiendo pronunciamiento sobre los puntos controvertidos fijados:

A. Se determina que la parte demandante para el presente proceso no tiene derecho a la restitución del bien inmueble materia de su pretensión; y

B. Se determina que la parte demandada cuenta con título que justifica su posesión sobre el mismo bien inmueble, dentro de los límites del interdicto para recobrar.

24. En cuanto al pago de las costas y costos, según el artículo 412° del Código Procesal Civil, corresponde a la parte vencida, en este caso la parte demandada.

DECISIÓN FINAL:

Por tales razones, dentro del marco de las normas sustanciales y procesales invocadas, y no enervando las conclusiones los demás medios probatorios actuados y no citados expresamente, conforme al artículo 197 del Código Procesal Civil, el señor juez del Tercer Juzgado Civil del Módulo Corporativo Civil de Litigación Oral de San Juan de Lurigancho, declara **INFUNDADA** la demanda de fecha (23 de agosto del 2023 en páginas 69/76) planteada por [REDACTED] sobre Interdicto de Recobrar. En consecuencia:

1. Se declara concluido el proceso con pronunciamiento sobre el fondo, consentida o ejecutoriada que sea esta sentencia.
2. Con costos y costas.
3. Notifíquese a todas las partes esta sentencia.