



PODER JUDICIAL  
DEL PERÚ

*CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DEL SANTA*

*Primer Juzgado Civil de Chimbote*

1° JUZGADO CIVIL

EXPEDIENTE : 00140-2023-0-2501-JR-CI-01

MATERIA : DESALOJO

JUEZ : RICARDO MANUEL ALZA VASQUEZ

ESPECIALISTA : MORE LOZANO JANNETH JESUS

DEMANDADO : CIPRIANO CORDOVA, WILSON

DEMANDANTE : SARMIENTO GUTIERREZ, MIRTHA ELIZABETH

## SENTENCIA. -

Resolución número **CINCO**

Chimbote, veintidós de mayo del año dos mil veintitrés. -

**VISTOS LOS AUTOS EN LOS SEGUIDOS POR MIRTHA ELIZABETH SARMIENTO GUTIERREZ CONTRA WILSON CIPRIANO CORDOVA SOBRE DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA.**

### **ANTECEDENTES PROCESALES.** -

Mirtha Elizabeth Sarmiento Gutierrez interpone demanda de Desalojo por ocupación precaria, la que dirige contra Wilson Cipriano Córdova, a fin de que cumpla con desalojar el área que viene ocupando sin justo título, sobre el lote de área mayor con código catastral 05157,05156, propietaria primigenia fue Delfina Honores Cervera, quien lo adquirió mediante Escritura Pública Imperfecta de fecha 16 de junio de 1944 ante el Juez de Paz de Nepeña, de cual también es heredera.

Alega que Delfina Honores Cervera (su abuela or línea paterna), adquirió mediante Escritura imperfecta de fecha 16 de junio de 1944 ante Juez de Paz de Nepeña. En la actualidad el Ministerio de Agricultura le ha asignado como la U.C. 05157.

El demandado sin justo título viene ocupando parte de la referida unidad catastral 05157,05156. Dicha ocupación precaria ha sido acreditada por la policía Nacional, mediante Ocurrencia de calle común N°7º, que adjun ta en copia.

Que, la titularidad de la Unidad Catastral 05157, 05156 es de Delfina Honores Cervera ha sido expresada por la Sentencia emitida por la primera Sala Especializada en lo Contencioso Administrativo de la corte Superior de Lima Exp. 17917-2008, cuya copia anexa.

Acredita su legitimidad para obrar, dado que habiendo sido la propietaria primigenia Delfina Honores Cervera, a su fallecimiento se instituyó sus herederos a las personas de Félix Teodoro Sarmiento Honores, Miguel Felipe Sarmiento Honores y Analiz Yrene Chancafe Honores, el cual se encuentra inscrita en la partida 11115777 del Registro de Sucesiones de la Zona Registral de Huaraz, Oficina Registral de Chimbote, cuya



copia adjunta. Asimismo al fallecer su causante Felix Teodoro Sarmiento Honores se le instituye como su única heredera , según se registra en la Partida registral N° 11140655 del registro de Sucesiones de la Zona registral de Huaraz, oficina registral de Chimbote.

Por lo expuesto, habiendo acreditado la titularidad del predio del área mayor , la posesión ilegítima si justo se requiere la desocupación del área que viene ocupando el demandado.

Mediante resolución número dos, de fecha 07 de marzo del 2023, se resuelve admitir a trámite la demanda, bajo las reglas del proceso sumarísimo, y se convoca audiencia única.

Llevada a cabo la audiencia única, mediante el aplicativo Google Hangouts Meet, se presentan los alegatos de apertura por la parte demandante, se declara la rebeldía del demandado al no absolver el traslado de la demanda, se sana el proceso, se fijan puntos controvertidos, se admiten y actúan los medios probatorios. Siendo el estado el de expedir sentencia.

#### **FUNDAMENTACIÓN FÁCTICA Y JURÍDICA. -**

**PRIMERO.-** La finalidad concreta del proceso es la de resolver un conflicto de intereses o eliminar una incertidumbre jurídica, ambas con relevancia jurídica, haciendo efectivos los derechos sustanciales, y que su finalidad abstracta es lograr la paz social en justicia, conforme reza el artículo III del Título Preliminar del Código Procesal Civil. En tal sentido la función básica de un juez es la de resolver un conflicto de intereses o eliminar una incertidumbre, ambas con relevancia jurídica, solución que, debidamente fundamentada es plasmada en una sentencia, en donde se establecen las valoraciones esenciales que determinan el sentido de la resolución. No obstante el razonamiento desarrollado por el Juzgador no siempre está en concordancia con la tesis que defiende una de las partes en el proceso. Así, la función básica de un juez es la de resolver un conflicto de intereses o eliminar una incertidumbre, ambas con relevancia jurídica, solución que, debidamente fundamentada es plasmada en una sentencia, en donde se establecen las valoraciones esenciales que determinan el sentido de la resolución.

**SEGUNDO.-** El propósito de los medios probatorios es acreditar los hechos expuestos por las partes, producir certeza en el Juez respecto de los puntos controvertidos y fundamentar sus decisiones; y salvo disposición contraria legal diferente, la carga de probar corresponde a quien afirma hechos que configuran su pretensión; o a quien los contradice alegando nuevos hechos, conforme lo prescribe el artículo 196° del Código Procesal Civil; asimismo, conforme lo prescribe el artículo 197° del referido código adjetivo, todos los medios probatorios son valorados por el Juez en forma conjunta utilizando su apreciación razonada. Sin embargo, en la resolución sólo serán expresadas las valoraciones esenciales y determinantes que sustentan su decisión”. Con ello se advierte que, nuestro Ordenamiento Procesal Civil acoge el “sistema de la apreciación razonada de la prueba”, en mérito del cual el juzgador se encuentra en



libertad de asumir convicción de su propio análisis de las pruebas actuadas en el proceso, sujetándose a las reglas de la lógica jurídica expresando criterios objetivos razonables veraces con la actividad probatoria desplegada y sustentada en la experiencia y la técnica que el juzgador considere aplicable al caso.

**TERCERO.-** Asimismo el inciso 3 del artículo 139° de la Constitución Política del Perú regula la institución denominada debido proceso, que se constituye como la primera de las garantías constitucionales de la administración de justicia al permitir el acceso libres e irrestricto a los Tribunales de Justicia a todo ciudadano sin restricción alguna; y en el caso concreto se advierte que el Órgano Jurisdiccional ha cumplido con lo impuesto por la Carta Magna.

**CUARTO.-** En el presente proceso Mirtha Elizabeth Sarmiento Gutierrez interpone demanda de Desalojo por ocupación precaria, la que dirige contra Wilson Cipriano Cordoba, a fin de que cumpla con desalojar el área que viene ocupando sin justo título, sobre el lote de área mayor con código catastral 05157,05156, propietaria primigenia fue Delfina Honores Cervera, quien lo adquirió mediante Escritura Pública Imperfecta de fecha 16 de junio de 1944 ante el Juez de Paz de Nepeña, de cual también es heredera.

Habiéndose fijado los puntos controvertidos en audiencia, se procede a dilucidarlos.

**QUINTO.-** Emitiendo pronunciamiento respecto a la pretensión de desalojo incoada, resulta oportuno indicar que el proceso de desalojo, tal cual está previsto en nuestro ordenamiento jurídico, específicamente en el artículo 585° del Código Procesal Civil<sup>1</sup>, es un típico instrumento de tutela de aquellas situaciones jurídicas en la cuales existe un sujeto con el derecho de exigir la restitución del bien, o sea el demandante; mientras que por otro lado, existe otro sujeto obligado a restituirlo, el demandado, por virtud y efecto de un título. La controversia en el desalojo queda centrada, pues en una cuestión muy específica y delimitada, cual es la obligación de restitución del bien, por lo que reduce drásticamente el tema materia de cognición, el ámbito de la prueba y los medios probatorios<sup>2</sup>.

**SEXTO.-** El artículo 586° del Código Procesal Civil<sup>3</sup>, define la existencia de tres condiciones para que la acción de desalojo sea fundada en: **1)** Que, la demandante

---

<sup>1</sup> Artículo modificado por el Artículo 1 de la Ley N° 29057, publicada el 29 junio 2007, cuyo texto es el siguiente:

“Artículo 585.- Procedimiento.- La restitución de un predio se tramita con arreglo a lo dispuesto para el proceso sumarísimo y las precisiones indicadas en este Subcapítulo. Procede a decisión del demandante, el acumular la pretensión de pago de arriendo cuando el desalojo se fundamenta en dicha causal. Si no opta por la acumulación, el demandante podrá hacer efectivo el cobro de los arriendos en el proceso ejecutivo de acuerdo a su naturaleza.

Cuando el demandante opte por la acumulación del pago de arriendos al desalojo, queda exceptuado el requisito previsto en el inciso 3) del artículo 85 de este Código”.

<sup>2</sup> GONZALES BARRON, Günther; El poseedor precario en su hora definitiva: Una visión desde todas las perspectivas, en Actualidad Jurídica; Tomo 214, Setiembre 2011; Lima-Perú; Gaceta Jurídica, pág 39 y ss.

<sup>3</sup>Artículo 586.- Sujetos activo y pasivo en el desalojo.- Pueden demandar: el propietario, el arrendador, el administrador y todo aquel que, salvo lo dispuesto en el Artículo 598, considere tener derecho a la restitución de un predio. Pueden ser demandados: el arrendatario, el sub-arrendatario, el precario o cualquier otra persona a quien le es exigible la restitución.



sea propietaria, arrendadora, administradora o tenga derecho a la restitución de un predio; **2)** Que, quien ocupa el bien o resiste dicha pretensión no sea poseedor legítimo; y, **3)** Que, la legitimidad del poseedor de ser el caso haya terminado.

**SÉTIMO.-** En el caso de autos, al tratarse de un proceso sobre Desalojo por Ocupante Precario, en que la pretensión principal resulta ser que el demandado Wilson Cipriano Córdova cumpla con desalojar el área que viene ocupando sin justo título, sobre el lote de área mayor con código catastral 05157,05156.

Dichos predios resultan ser los identificados con código catastral 05157 y 05156 (dos) y que son denominados "VISTA ALEGRE", ubicados en el Sector Vista Alegre, distrito de Nepeña, provincia de Santa, con áreas de 1.1102 Hás y 2.3283 Hás, conforme queda establecido de las respectivas memorias descriptivas y planos perimétricos y de ubicación anexados. En los que se detalla tanto el respectivo levantamiento topográfico y las coordenadas UTM de los vértices de los predios.

En cuanto a la acción de **desalojo por ocupante precario** tiene su sustento normativo en el artículo 911° del Código Civil<sup>4</sup>, definiendo la posesión precaria, como la que se ejerce sin título alguno o cuando el que se tenía ha fenecido; asimismo, el artículo 585° del Código Procesal Civil, ya antes referido, constituye el vehículo procesal encaminado para la restitución de un predio, tramitándose tal acción con arreglo a lo dispuesto para el proceso sumarísimo.

**OCTAVO.-** En pronunciamiento de fondo, para que se den los presupuestos que configuran el desalojo por ocupación precaria tenemos que el accionante debe acreditar ser propietario o por lo menos tener derecho a la restitución del bien, tal como lo prescribe el artículo 586° del Código Proce sal Civil.

**NOVENO.-** De los medios probatorios admitidos y actuados se tiene primero que los dos predios materia del presente proceso fueron de propiedad de la que en vida fuera Delfina Honores Cervera quien lo adquiere por compraventa de su anterior propietario José V. Cervera Galindo conforme se advierte de la Escritura Pública Imperfecta de fecha 16 de junio de 1944 extendida por Juez de Paz del distrito de Nepeña, conforme se advierte de la copia certificada notarial de dicha escritura celebrada por el Juez de Paz de Nepeña F. Lazarte, según su rúbrica en dicho documento.

Además se tiene que los predios quedan plenamente identificados y acreditada que son de propiedad de la sucesión de quien fuera Delfina Honores Cervera, según lo resuelto en la sentencia de vista expedida por la Primera Sala Especializada en lo Contencioso Administrativo de la Corte Superior de Justicia de Lima mediante resolución número sesenta y uno de fecha 08 de julio del 2014, que resolvió revocar la sentencia de fecha 21 de enero del 2010, que declara infundada la demanda, y reformándola declarar fundada la demanda nula Resolución Ministerial N° 0749-2008-AG, emitida el 28 de agosto del 2008, y se ordena a la entidad demandada Ministerio de Agricultura mantener el predio la condición de observados por litigio, hasta que el conflicto entre los herederos sea resuelto en la instancias pertinentes.

---

<sup>4</sup> Artículo 911°.- Posesión precaria.- La posesión precaria es la que se ejerce sin título alguno o cuando el que se tenía ha fenecido.



**DÉCIMO.-** Que, al fallecimiento de la propietaria compradora de los predios cuyo nombre completo es Eusebia Delfina Honores Cervera ocurrido el 19 de febrero de 1963 en el distrito de Nepeña, provincia de Santa, se llevó a cabo la sucesión intestada ante Notario de Chimbote Eduardo Pastor La Rosa, siendo declarados sus herederos Felix Teodoro Sarmiento Honores, Miguel Felipe Sarmiento Honores y Analiz Yrene Chancafe Honores, el cual se encuentra inscrita en la partida 11115777 del Registro de Sucesiones de la Oficina Registral de Chimbote.

A su vez al fallecer Felix Teodoro Sarmiento Honores (heredero Eusebia Delfina Honores Cervera) fallecido el 21 de julio del 2002 conforme a Acta de Protocolización N° 71 de fecha 27 de enero del 2002 extendida por Notario de Chimbote Eduardo Pastor la Rosa es declarada su heredera Mirtha Elizabeth Sarmiento Gutierrez, quien hoy es la demandante; encontrándose inscrita dicha sucesión en la Partida registral N° 11140655 del Registro de Sucesiones de la Oficina Registral de Chimbote.

**DÉCIMO PRIMERO.-** Siendo esto así los predios materia del presente proceso se encuentran sujetos al régimen de copropiedad, cuyos copropietarios serían los herederos de quien en vida fuera Delfina Honores Cervera, éstos son Felix Teodoro Sarmiento Honores, Miguel Felipe Sarmiento Honores y Analiz Yrene Chancafe Honores, por tanto la demandante solo es heredera del primero indicado, siendo también copropietarios los otros dos, sin perjuicio que conforme lo prevé el artículo 65° en su segundo párrafo del Código Procesal Civil, la sociedad conyugal y otros patrimonios autónomos son representados por cualquiera de sus partícipes, si son demandantes, esto es que la demanda sea interpuesta por una de las sucesoras de la origina propietaria y que sería o es copropietaria de los predios.

Así se tiene que conforme lo prevé el artículo 969° del Código Civil, hay copropiedad cuando un bien pertenece por cuotas ideales a dos o más personas, por tanto la demanda interpuesta por una copropietaria no puede perjudicar las acciones y derechos de los demás copropietarios de los predios (que serían los dos herederos de la propietaria original), entre éstos Analiz Yrene Chancafe, más aún si se tiene en cuenta que la misma sentencia expedida por la Primera Sala Especializada en lo Contencioso Administrativo de la Corte Superior de Justicia de Lima mediante resolución número sesentiuno de fecha 08 de julio del 2014, que resolvió y ordenó a la entidad demandada Ministerio de Agricultura mantener el predio la condición de observados por litigio, hasta que el conflicto entre los herederos sea resuelto en la instancias pertinentes. Conflicto que según los medios probatorios no se ha solucionado sino simplemente han sido declarados herederos de la causante, por tanto estamos frente a predios litigios y que no se ha determinado su situación jurídica respecto a la titularidad del dominio, si tenemos en cuenta que nuestro sistema de derecho patrimonial se ha construido sobre la UNITITULARIDAD y es por ello, que se ha establecido reglas especiales para los condóminos, de manera que haga viable la administración y disposición de bienes.



**DÉCIMO SEGUNDO.-** Ahora tenemos que según copia certificada de la ocurrencia de calle común N° 70 de fecha 19 de junio del 2021, efectuada por personal de la Policía Nacional del Perú- Comisaria PNP Nepeña efectúa la constatación en los predios a solicitud de la hoy demandante, en que al constituirse al Sector HUARAICO, se habría construido 07 viviendas y dos lotes estaban cerrados con la finalidad de hacer vivienda, y en el terreno de aproximadamente de 4 hectáreas aproximadamente y que en el 90% se encuentra sembrado de caña de azúcar, y que con las personas que se entrevistó el personal policial serían los ocupantes y conductores del predio y quienes habrían comprado a la persona de Gregorio Sarmiento Lozano quien resulta ser hijo de otro de los herederos declarados de la causante Delfina Honores Cervera, Miguel Sarmiento Honores, éste último también es copropietario del predio en un tercio de las acciones y derechos, tan igual que el causante de la demandante Felix Teodoro Sarmiento Honores y de Analiz Yrene Chancafe.

**DÉCIMO TERCERO.-** En cuanto a la posesión que ejerce sobre el predio o parte de éste el demandado Wilson Cipriano Córdova, según dicha acta de constatación policial sería el conductor de parte del predio en 3.5 hectáreas sembradas con caña de azúcar de 2 metros de altura. Y en la audiencia llevada a cabo el abogado defensor de la parte demandante mencionó que éste sería arrendatario de la copropietaria Analiz Yrene Chancafe y en virtud a ello conduce el predio y ha efectuado cultivos de caña de azúcar;

así conforme a lo prescrito por el artículo 977° del Código Civil, cada copropietario puede disponer de su cuota ideal y de los respectivos frutos. Puede también gravarlos. En tal sentido y atendiendo a lo que se ha ordenado en la sentencia de vista expedida por la Primera Sala Especializada en lo Contencioso Administrativo de la Corte Superior de Justicia de Lima, ya antes referida, el Ministerio de Agricultura mantiene el predio en la condición de observados por litigio, hasta que el conflicto entre los herederos sea resuelto en la instancias pertinentes, lo cual no se ha dado solución, sigue indiviso y sin establecerse su titularidad del dominio, por lo que no podemos establecer si el demandado tiene la condición; y más aún respecto al predio debe establecerse su titularidad del dominio, no pudiendo la actora ejercer derechos exclusivos sobre el predio, sino respecto a su alícuota es decir sobre sus derechos y acciones que tiene sobre los predios, por lo que la demanda deviene en infundada.

**DÉCIMO CUARTO.-** Téngase presente que la Corte Suprema de la República en el Cuarto Pleno Casatorio sobre la Posesión y Ocupante Precario plasmado en la Casación N° 2195-2011-UCAYALI estableció como doctrina jurisprudencial vinculante ciertas reglas entre éstas que 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; asimismo, se interpretó que el artículo 585° del Código Procesal Civil, en el sentido que “Restitución” del bien se debe entender como entrega de la posesión que protege el artículo 911° del Código Civil, para garantizar al sujeto a





quien corresponde dicho derecho a ejercer el pleno disfrute del mismo, independientemente si es que es o no propietario.

Así el precedente aprobado en el mencionado Cuarto Pleno Casatorio ha establecido también en qué supuestos se debe entender que existe posesión precaria. En tal sentido, se declaró que constituye precedente Judicial vinculante lo siguiente: 1) 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. 2) Cuando se hace alusión a la carencia de título o al fenecimiento del mismo, no se está refiriendo al documento que haga alusión exclusiva al título de propiedad, sino a cualquier acto jurídico que le autorice a la parte demandada a ejercer la posesión del bien, puesto que el derecho en disputa no será la propiedad sino el derecho a poseer. En tal sentido, de acuerdo a lo indicado y de los medios probatorios actuados, no queda establecida la condición de poseedor precario del demandado.

**DÉCIMO QUINTO.-** Respecto al pago de costos y costas del proceso, de conformidad con lo prescrito en el artículo 412° del Código Procesal Civil, el reembolso de las costas y costos del proceso no requiere ser demandado y es de cargo de la parte vencida, salvo declaración judicial expresa y motivada de la exoneración.

Y atendido a que la demandante tiene la condición de copropietaria del predio y éste tiene la condición de irregular para su respectivo saneamiento físico y legal, no debe condenarse al pago de éstos.

Por las consideraciones expuestas, de conformidad con el Artículo 138° de la Constitución Política del Estado; y, artículo 911° del Código Civil, administrando Justicia a nombre de la Nación, **FALLO:**

**DECLARAR INFUNDADA** la demanda interpuesta por Mirtha Elizabeth Sarmiento Gutierrez sobre Desalojo por ocupación precaria contra Wilson Cipriano Cordova. Sin costas ni costos procesales. Consentida o ejecutoriada que sea la presente, **ARCHÍVESE** el proceso con carácter definitivo.

**Notifíquese.-**