



PODER JUDICIAL  
DEL PERÚ

***CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DEL SANTA***  
***Primer Juzgado Civil de Chimbote***

---

1° JUZGADO CIVIL

EXPEDIENTE : 02400-2022-0-2501-JR-CI-01  
MATERIA : DESALOJO POR OCUPANTE PRECARIO  
JUEZ : RICARDO MANUEL ALZA VASQUEZ  
ESPECIALISTA : QUEZADA PISFIL, ROSMERY DEL PILAR  
DEMANDADO : MANUEL LUCIANO OBEZO VALVERDE  
DEMANDANTE : LUCILA ESTROFILDA BAO TAMARA

**SENTENCIA.** -

**RESOLUCIÓN NÚMERO CINCO.**

Chimbote, cinco de abril del año dos mil veintitrés. -

**VISTOS LOS AUTOS EN LOS SEGUIDOS POR LUCILA ESTROFILDA BAO TAMARA CONTRA MANUEL LUCIANO OBEZO VALVERDE POR DESALOJO POR OCUPANTE PRECARIO.**

**ANTECEDENTES PROCESALES.** -

Mediante escrito de fecha 05 de setiembre del 2022, subsanado mediante escrito 17 de octubre del 2022, Lucila Estrofilda Bao Tamara interpone demanda de desalojo por ocupante precario contra Manuel Luciano Obezo Valverde solicitando que se ordene a la demandada desalojar el inmueble de su propiedad ubicado en Jirón Balta N° 437-A, Distrito de Chimbote, Provincia del Santa, Departamento Ancash, de un área de 19.25 metros cuadrados que viene ocupando precariamente; en mérito a los fundamentos que expone: que, es propietaria del inmueble ubicado en Jr. Balta N° 437 Distrito de Chimbote, Provincia del Santa, Departamento Ancash, de un área de 129.80 metros cuadrados de cuyos linderos, medidas perimétricas y declaratoria de fábrica obran en la Partida N° 11000779 del Registro de Predios del Registro Público de Chimbote; no obstante, el demandado de manera suspicaz pidió prestado el inmueble descrito a sus padres fallecidos cuando la recurrente se encontraba de viaje y luego se negó a desocuparlo, más no tiene ningún derecho y no paga renta alguna, sin embargo, pese a los constantes requerimientos, no ha cumplido con desocupar el mismo.

Refiere que con la posesión indebida, el demandado está causándole daños y perjuicios, puesto que está dejando de percibir un ingreso fijo por arrendamiento del bien, de igual manera, no puede construir habitaciones que deben edificarse y actualmente, se encuentra viviendo en una casa alquilada.

Mediante resolución número dos, de fecha 25 de octubre del 2022, se admitió a trámite la demanda bajo las reglas del proceso sumarísimo, se corre traslado a los demandados y se convoca a Audiencia única.



Llevada a cabo la Audiencia única, mediante el aplicativo Google Hangouts Meet, se da cuenta del escrito de contestación presentado de manera extemporánea, declarando rebelde al demandado. Posterior a ello, el abogado de la parte demandante formula sus alegatos de apertura, se declara saneado el proceso, se fijan los puntos controvertidos, se admiten y actúan los medios probatorios, quedando los autos expeditos para sentenciar, vencido el plazo para presentación de alegatos, se emitirá sentencia en el plazo prevista para la vía procedimental.

### **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 Lucila Estrofilda Bao Tamara interpone demanda de desalojo por ocupante precario contra Manuel Luciano Obezo Valverde, pretendiendo que se ordene a la demandada desalojar el inmueble de su propiedad ubicado en Jirón Balta N° 437-A, Distrito de Chimbo te, Provincia del Santa, Departamento Ancash, de un área de 19.25 metros cuadrados que viene ocupando precariamente.

**QUINTO.-** Emitiendo pronunciamiento respecto a la pretensión de desalojo incoada, así como a los puntos controvertidos a dilucidar, resulta oportuno indicar que el proceso de desalojo, tal cual está previsto en nuestro ordenamiento jurídico, específicamente en el artículo 585° del Código Proc esal 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 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 Manuel Luciano Obezo Valverde desocupe el área de 19.25 metros cuadrados que viene ocupando del inmueble ubicado en Jirón Balta N° 437-A, Distrito de Chimbote, Provincia del Santa, Departamento Ancash, de propiedad de 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.

Téngase presente que el artículo 911° del Código Civil<sup>4</sup>, define 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 Procesal Civil.

**NOVENO.-** De los medios probatorios admitidos y actuados se tiene que Lucia Estrofilda Bao Tamara es propietaria del predio ubicado en el Jirón Balta N° 437-A, Lote N° 55 manzana 58 B Zona Terminal Terrestre, distrito de Chimbote, provincia de Santa, inscrito en la Partida Registral N° 11000779 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Chimbote. En dicha partida registral analizando el título de dominio se advierte que el predio fue de propiedad de la sociedad conyugal conformada por Victoriano Bao Saenz y Yolanda Tamara Gonzales, quienes al fallecer el título de dominio del predio fue trasladado (por sucesión intestada) a favor de su heredera Lucia Estrofilda Bao Tamara, con ello acredita la demandante ser titular del dominio del predio materia de desalojo.

**DÉCIMO.-** En cuanto a determinar si el demandado Manuel Luciano Obezo Valverde ocupa parte del predio, se advierte que lo posee y tal posesión se encuentra legitimada en su condición de propietario, pues al requerimiento efectuado por la parte demandante de que exhiba el título con el cual legitima su posesión, éste exhibe el testimonio de escritura pública de compraventa de parte de inmueble, de fecha 31 de agosto del 2001, extendida por el entonces Notario Público de Chimbote Honorato Campos Iturrizaga, que otorgara Victoriano Bao Saenz y esposa a favor de Manuel Luciano Obezo Valverde, por el cual como propietarios venden un área de 19.25 m<sup>2</sup> del predio ubicado en el lote 55 manzana 58B Zona Terminal terrestre de Chimbote, por el precio de S/. 7,000.00. Con ello justifica y legitima su posesión sobre la parte del predio que ocupa.

**DÉCIMO PRIMERO.-** 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

---

<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.



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

**DÉCIMO SEGUNDO.-** Y según el precedente aprobado en el mencionado Cuarto Pleno Casatorio, el demandado no tiene la condición de precario pues exhibe y presenta título para legitimar su posesión, como propietario, por lo que la demanda debe ser declarada infundada.

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

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 Lucila Estrofilda Bao Tamara sobre Desalojo por ocupante precario contra Manuel Luciano Obezo Valverde. Con costas y costos procesales. Consentida o ejecutoriada que sea la presente, **ARCHÍVESE** el proceso con carácter definitivo. **Notifíquese.-**