



PODER JUDICIAL

CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DEL SANTA  
SEGUNDO JUZGADO ESPECIALIZADO CIVIL CHIMBOTE

**Expediente** : 01681-2022-0-2501-JR-CI-02  
**Materia** : Desalojo  
**Juez** : Carlos Enrique Plasencia Cruz  
**Especialista** : Ibañez Vega Millner Henry  
**Demandado** : Razuri Barriga, Trinidad Alejandrina  
Torres Sánchez, Sheyla Carolina  
**Demandante** : Lozada Guivoviche, Tomás Felipe

**SENTENCIA N° 0058**

Resolución número **DOCE**  
Chimbote, veintisiete de enero del dos mil veintitrés.-

**I. EXPOSICIÓN DEL CASO:**

**Asunto.-** Por escrito presentado por don **TOMAS FELIPE LOZADA GUIVOVICHE** interpone demanda de desalojo por ocupación precaria contra SHEYLA CAROLINA TORRES SÁNCHEZ.

**Petitorio.-** Solicita que la demandada cumpla con desocupar, desalojar y/o restituirle la posesión de su propiedad, ubicado en el Programa de Vivienda Sector 1A-1B Zona 1 Urb. Buenos Aires Mz. J, lote 1, distrito de Nuevo Chimbote, provincia del Santa, departamento de Ancash, inscrito en la Partida N° P09058406 del Registro de Propiedad Inmueble de Chimbote, inmueble que viene ocupando de manera ilegal, ilegítima y precaria.

**Hechos.-** El demandante manifiesta que adquirió el bien inmueble materia de desalojo ubicado en el Programa de Vivienda Sector 1A-1B Zona 1 Urb. Buenos Aires Mz. J Lote 1, distrito de Nuevo Chimbote, según consta en la copia literal que acompaña, inscrito en la Partida N° P09058406; bien que fuera adquirido por escritura pública e inscrita en los Registros Públicos de Chimbote.

Señala que, la copropietaria Trinidad Alejandrina Razuri Barriga, a través de su apoderada legal Elizabeth del Pilar Lozada Razuri, arrendó dicho inmueble de manera ilegítima e ilegal a Sheyla Carolina Torres Sánchez, según consta en el contrato de



arrendamiento simple que acompaña, arrendándolo a partir del 01 de diciembre de 2020 hasta el 31 de diciembre de 2022.

Indica que, tomo conocimiento que su propiedad había sido arrendada a favor de la demandada el día 02 de agosto de 2021, fecha en que interpuso la denuncia por usurpación contra la demandada Sheyla Carolina Torres Sánchez, según la copia certificada emitida por la Comisaria PNP de Buenos Aires de Nuevo Chimbote.

Señala que con fecha 08 de enero de 2021, formuló denuncia ante la Comisaria PNP Familia - Nuevo Chimbote, por violencia contra la mujer y los integrantes del grupo familiar, en la modalidad de violencia psicológica, económico o patrimonial contra su hija Elizabeth del Pilar Lozada Razuri, debido a que a la misma no le permitía ingresar a su propiedad (bien materia de desalojo) para poder habitarla; por lo que se dictó medidas judiciales de protección a su favor, para que su hija se abstenga de ejecutar todo acto que implique limitar, impedir o perturbar el libre derecho a la propiedad, posesión, uso y disfrute del inmueble materia de desalojo.

Añade que, doña Trinidad Alejandrina Razuri Barriga poderdante de Elizabeth del Pilar Lozada Razuri ha efectivizado un contrato de arrendamiento sin que como copropietario pueda participar de dicho contrato, hecho que origina que el contrato de arrendamiento devenga en ineficaz, es decir, sea nulo de puro derecho, motivo por el cual solicita se ordene a la demandada cumpla con desocupar el inmueble materia de litis.

Por resolución numero 02 de fecha 19 de agosto del 2022, se admite a trámite la demanda, se corre traslado a las demandadas.

**Audiencia única – rebeldía, saneamiento, pruebas y sentencia.**- La misma que se realizó de manera virtual conforme al registro de su desarrollo en audio y video, así como a los términos del acta resumen del día 26 de enero del 2023.

La demandada Sheyla Carolina Torres Sánchez se apersonó al proceso, dedujo excepción de falta de legitimidad para obrar del demandante, mas no absolvió la demanda, mediante resolución 07 se declaró su rebeldía.

Por resolución numero 09 se emitió resolución de saneamiento que resolvió declarar infundada la excepción de falta de legitimidad para obrar del demandante, declaro improcedente la demanda respecto a la demandada Trinidad Alejandrina Razuri Barriga y declaro saneado el proceso respecto al actor y demandada Sheyla Carolina Torres Sánchez. Por resoluciones número 10 y 11 respectivamente, se fijan los puntos controvertidos y se admiten y actúan los medios probatorios de los sujetos procesales. Concedido el uso de la palabra a las defensas de las partes concurrentes, escuchado sus informes, por corresponder a su estado el de sentenciar, de



conformidad con el penúltimo párrafo del artículo 555° del Código Procesal Civil se expide la que corresponde.

## **II. ANALISIS**

**PRIMERO.-** Según lo establecido por el artículo III, del Título Preliminar del Código Procesal Civil, la finalidad concreta del proceso es resolver el conflicto de intereses o eliminar una incertidumbre, ambas con relevancia jurídica, haciendo efectivos los derechos sustanciales, y su finalidad abstracta es lograr la paz social en justicia; por otro lado, por disposición expresa de los artículos 188°, 196° y 197° del Código acotado, los medios probatorios tienen por finalidad acreditar los hechos expuestos por los justiciables y crear certeza en el juzgador respecto de los puntos controvertidos, correspondiendo probar a quien afirma los hechos que configuran su pretensión, así como a quien los contradice alegando nuevos hechos, salvo disposición legal diferente, debiendo valorarse los medios de prueba en forma conjunta y razonada.

**SEGUNDO.-** En ejercicio de su derecho a la tutela jurisdiccional efectiva el demandante Tomas Felipe Lozada Guivoviche interpone demanda que contiene pretensión de desalojo por ocupación precaria contra la demandada Sheyla Carolina Torres Sánchez, respecto a un inmueble ubicado en el Programa de Vivienda Sector 1A-1B Zona 1 Urb. Buenos Aires Mz. J, lote 1, distrito de Nuevo Chimbote, provincia del Santa, departamento de Ancash, inscrito en la Partida N° P09058406 del Registro de Propiedad Inmueble de Chimbote, y se restituya el dominio del referido bien inmueble.

**TERCERO.-** De conformidad con el artículo 122° inciso 3) del Código Procesal Civil, el Juzgador al sentenciar debe pronunciarse, en forma sucesiva sobre todos los puntos controvertidos fijados en autos, bajo sanción de nulidad; en ese sentido en la etapa procesal correspondiente, se fijaron como puntos controvertidos los siguientes: 1) Determinar si al demandante Tomas Felipe Lozada Guivoviche le asiste el derecho o no a que se le restituya el bien inmueble objeto de su pretensión; 2) Determinar si la demandada Sheyla Carolina Torres Sánchez se encuentra o no ocupando el bien materia de litis; y 3) Determinar si los demandada Sheyla Carolina Torres Sánchez ostenta o no título para poseer el bien inmueble. Por consiguiente, el debate probatorio y jurídico debe centrarse en función a dichos puntos controvertidos y en atención a lo dispuesto por los artículos 188°, 196° y 197° del Código Procesal Civil.

**CUARTO.-** En un proceso sobre desalojo por ocupación precaria o de facto, la pretensión procesal está dirigida a que el emplazado desocupe el inmueble materia de litis por carecer de título o porque el que tenía ha fenecido, tal como lo señala el artículo 911° del Código Civil, concordante con el artículo 586° del Código Procesal Civil; en consecuencia, para el amparo de la pretensión postulada debe acreditarse de modo fehaciente: **a)** con relación al sujeto activo de la relación jurídico procesal,



su alegado derecho de propiedad y, b) la posesión que ostenta sin título alguno o fenecido éste, de lado de la parte demandada o sujeto pasivo de la relación procesal (ausencia absoluta de cualquier circunstancia que justifique el uso y disfrute del bien). Asimismo, para la desestimación de la demanda la parte emplazada debe alegar y acreditar la no configuración de alguno o ninguno de los referidos presupuestos<sup>1</sup>.

En conclusión, el conflicto de intereses en proceso de este tipo está configurado, por un lado, por el interés de la parte actora de que se le restituya el bien, y, por otro lado, por el interés de la parte emplazada de no ser despojada de la posesión del mismo bien, de lo que dependerá si éste tiene o no la condición de precaria.

**QUINTO.-** La Corte Suprema de la República, en el fundamento 52 de la Casación N° 2195-2011-Ucayali dictada en el IV Pleno Casatorio Civil de fecha 13 de agosto de 2012 <sup>2</sup> ha destacado que cualquier toma de postura respecto a lo que debe entenderse por precario, imperativamente debe hacerse a partir del texto normativo contenido en el artículo 911° del Código Civil. Más adelante en su fundamento 61, la máxima instancia judicial del país pregona, que *"(...) acoge un concepto amplio del 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 la use y se la 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 justificaban, al demandado al ejercicio del disfrute del derecho a poseer. En consecuencia, se presentará 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 reclamante (...) 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 ello, 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"*.

---

<sup>1</sup> Casación N° 4650-2018-Lima Este (f. 7). Ejecutoria del 27 de marzo del 2019 Sala Civil Permanente. Publicada en El Peruano 01 de julio del 2019 Sentencias en Casación Año XXIII / N° 771 p. 227

Casación N° 4219-2017 Piura Ejecutoria del 07 de noviembre de 2018 Sala Civil Transitoria, publicada en El Peruano 04 de febrero del 2020 Sentencias en Casación Año XXIV / N° 784 p. 354.

Casación N° 2156-2014 Arequipa (f. 9) Ejecutoria del 15 de julio del 2015 Sala Civil Transitoria, publicada en El Peruano 02 de mayo del 2017 Sentencias en Casación Año XXI / N° 727 p. 91722

<sup>2</sup> Publicado en "El Peruano" del 14 de agosto del 2013 Separata Especial Jurisprudencia IV Pleno Casatorio. p. 6968



**SEXTO.-** Con arreglo al artículo 586° del Código Procesal Civil, tienen legitimidad para obrar activa y demandar desalojo: 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.

En autos, conforme a la copia literal del inmueble situado en el Programa de Vivienda Sector 1A-1B Zona 1 Urb. Buenos Aires **Mz. J, Lote 1**, distrito de Nuevo Chimbote, provincia del Santa, departamento de Ancash, inscrito en la Partida N° P09058406 del Registro de Propiedad Inmueble de Chimbote. De su mérito aparece que pertenece al demandante 1) Tomas Felipe Lozada Guivoviche en copropiedad con doña 2) Trinidad Alejandrina, según da cuenta el asiento 00009 de la mencionada partida, ostentando el demandante como copropietario derecho a la restitución del bien.

Inscripción sujeta a los Principios Registrales de Publicidad y Legitimidad. Así el artículo 2012° del Código Civil <sup>3</sup>, que debe concordarse con el artículo 278° del Código Procesal Civil <sup>4</sup> contempla el principio de publicidad registral según el cual en presunción *jure et de jure*, que no admite prueba en contrario y en efecto *erga omnes* toda persona tiene conocimiento del contenido de las inscripciones; es más por el principio de legitimación registral dicho contenido debe presumirse cierto y producir todos sus efectos en tanto no haya sido rectificado o judicialmente se haya declarado su invalidez <sup>5</sup>. Y en el caso de autos no se ha acreditado que la inscripción anotada haya sido objeto de declaración de invalidez, lo que naturalmente, de ser el caso, corresponde hacer valer en el modo y forma de Ley.

Por consiguiente, el demandante Tomas Felipe Lozada Guivoviche satisface el presupuesto **a)** a que se refiere el fundamento cuarto de la presente resolución.

**SETIMO.-** Respecto al presupuesto **b)** del fundamento cuarto, incumbe verificar la precariedad o no de la posesión de la empresa demandada:

Se advierte de autos, que la situación jurídica de la demandada Sheyla Carolina Torres Sánchez es el de rebelde (resolución número 07), cuyo efecto es causar presunción relativa sobre la verdad de los hechos expuestos por el demandante en la demanda, de su estado de precariedad, en aplicación del artículo 461° del Código Procesal Civil.

---

<sup>3</sup> Artículo 2012° Código Civil.- Se presume, sin admitirse prueba en contrario, que toda persona tiene conocimiento del contenido de las inscripciones.

<sup>4</sup> Artículo 278° Código Procesal Civil.- Cuando la ley califica una presunción con carácter absoluto no cabe prueba en contrario. El beneficiario de tal presunción sólo ha de acreditar la realidad del hecho que a ella le sirve de base.

<sup>5</sup> Artículo 2013° del Código Civil.- El contenido de la inscripción se presume cierto y produce todos sus efectos, mientras no se rectifique o se declare judicialmente su invalidez.

Artículo 3° Ley N° 26366.- Son garantías del Sistema Nacional de los Registros Públicos:(...) b) La intangibilidad del contenido de los asientos registrales, salvo título modificatorio posterior o sentencia judicial firme;



Agréguese que según el Acta de Conciliación N° 246-2022 fechada el 25 de abril del 2022 se citó a dos sesiones el 18 de abril y 25 de abril del 2022, consignándose la inasistencia de la demandada, siendo así de aplicación el último párrafo del artículo 15° de la Ley N° 26872 -Ley de Conciliación- modificado por el Decreto Legislativo N° 1070, esto es ante su incomparecencia produce en el proceso judicial instaurado presunción legal relativa la verdad sobre los hechos expuestos en el Acta de Conciliación y reproducidos en la demanda, sobre desalojo por ocupación precaria.

**OCTAVO.-** Las resoluciones judiciales producen en efecto en virtud de su notificación, lo que resulta de suma importancia pues asegura el derecho de defensa del emplazado, en autos la demandada Sheyla Carolina Torres Sánchez ha sido notificada válidamente en el inmueble sub litis (Programa de Vivienda Sector 1A-1B Zona 1, Urb. Buenos Aires Mz. J, Lote 1, distrito de Nuevo Chimbote, provincia del Santa, departamento de Ancash) el 31 de agosto del 2022 conforme aparece de la Constancia de Notificación indexadas en el Sistema Integrado Judicial - SIJ, dirección que también se consigna en el Acta de Conciliación N° 246-2022 fechada el 25 de abril del 2022, además de haberse apersonado al proceso y excepcionado según lo indicado en la resolución tres de autos.

Consecuentemente, el efecto de la declaración de rebeldía de la demandada permite presumir que la posesión que ejercen sobre el inmueble objeto de la pretensión, es la de ocupante precario, más aun si en autos no obra medio probatorio alguno que legitime su posesión.

**NOVENO.-** En definitiva se concluye que habiéndose acreditado el derecho a la restitución que ostenta el demandante y que la demandada posee a título de ocupante precario, se presentan los dos supuestos copulativos, que se han subrayado en el cuarto fundamento de la presente resolución, por lo que la demanda debe ser estimada correspondiendo restituir la posesión del bien inmueble a su titular.

### **III. FALLO:**

Por estas consideraciones y amparado, además, en los artículos 119°, 120°, 121°, último párrafo, 122°, 196° y 197° del Código Procesal Civil; artículo 49° del Texto Único Ordenado de la Ley Orgánica del Poder Judicial, y artículo 34° de la Ley N° 29277 Ley de la Carrera Judicial, administrando justicia a nombre de la nación, el Magistrado del Segundo Juzgado Civil de Chimbote.

### **RESUELVE:**

- (i) **DECLARAR FUNDADA** la demanda presentada por **TOMAS FELIPE LOZADA GUIVOVICHE** contra **Sheyla Carolina Torres Sánchez**, sobre desalojo por ocupación precaria, en la vía asignada al proceso sumarísimo; en



consecuencia, **ORDENO** a la demandada cumpla con desocupar y restituir la posesión a favor de Tomas Felipe Lozada Guivoviche, el inmueble ubicado en Programa de Vivienda Sector 1A-1B Zona 1 Urb. Buenos Aires **Mz. J, Lote 1**, distrito de Nuevo Chimbote, provincia del Santa, departamento de Ancash, inscrito en la **Partida N° P09058406** del Registro de Propiedad Inmueble de Chimbote, cuyas medidas perimétricas y colindancias fluyen en dicha Partida Registral, **en el plazo de 6 días**, bajo apercibimiento de lanzamiento con arreglo al artículo 592° del Código Procesal Civil; con costas y costos; **ORDENO** que consentida o ejecutoriada que sea la presente se **ARCHÍVE** en el modo y forma de ley.

**Notifíquese.-**