



## Sala Civil de La Corte Superior de Justicia de Ancash

Expediente : 01145-2018-0-0201-JR-CI-01  
Materia : Desalojo  
Relator : Leoncio Gabriel Asís Sáenz  
Demandado : Eugenio Fausto Cochachin Corcino  
Giovana Ramírez Ramírez  
Demandante : Mercedes Corcino Salas de Jamanca

### Sentencia de segunda instancia

#### Resolución N°21

Huaraz, treinta de julio de dos mil veintiuno

**Visto** en audiencia pública virtual el recurso de apelación de sentencia emitida por el Primer Juzgado Civil de la provincia de Huaraz, para resolver.

#### Antecedentes:

##### De la demanda<sup>1</sup>

Que desde el 06 de marzo del 2008 tiene la condición de propietaria del inmueble materia de proceso, por cesión de derechos, que le concedió su hermano Fortunato Corcino Salas (ahora fallecido), ante el notario Público Regulo Valerio Sanabria, siendo los linderos y medidas perimétricas del inmueble los siguientes: por el frente con el pasaje seis de agosto, con 6.00 metros lineales, por la derecha con el Lote 24 con 18.96 metros lineales, por la izquierda con el Lote 13 con 19.41 metros lineales y por el fondo con el Lote 11 con 5.75 metro lineales, con un are total de 112.33 m<sup>2</sup>.

Con dicha sesión de derechos, ha tramitado la compraventa, ante la Municipalidad Provincial de Huaraz, por encontrarse dichos terrenos expropiados, que se encuentra ubicado en el pasaje 06 de agosto de

---

<sup>1</sup> Pág. 29 - 32



la Urbanización Pumacayan Mz. B Lote 12 del distrito y provincia de Huaraz, en la que existe una construcción de material rústico con techo de calamina. Su sobrino el demandado le pidió hospedarse un par de meses, lo que acepto de buena fe, pero se niega a desocupar el inmueble; por lo que ha intentado dialogar con su sobrino, el cual le ha respondido con palabras soeces y amenazándole de muerte.

El inmueble materia de proceso se encuentra registrado en SUNARP.

A fin de llegar a una solución con los demandados les ha remitido dos cartas notariales, siendo la primera con fecha 14 de octubre del año 2014, con la finalidad que le restituyan el bien, y la segunda con fecha de 24 de febrero del año 2014, no obteniendo respuesta por el contrario es amenazada de muerte.

Asimismo, refiere que ha pagado el impuesto predial y arbitrios otorgados por la Municipalidad Provincial de Huaraz, en la que se ha consignado al inmueble materia de proceso el número 1004, lo cual ha sido borrado por los demandados.

Los demandados han querido sorprender a la justicia, demandando a la Municipalidad provincial de Huaraz, para que se declare la nulidad de la escritura pública (Exp. 405-2014) ante el Juzgado Civil transitorio de Huaraz, pero ha sido declarado infundada. Ha agotado el intento conciliatorio.

Que es una persona de avanzada edad, en extrema pobreza, actualmente se encuentra viviendo en una casa alquilada por cuanto los demandados no le entregan su vivienda.

Por estos hechos Mercedes Alejandrina Corcino Salas de Jamanca pretende desalojo por ocupación precaria contra Eugenio Fausto Cochachin Cursino y Giovana Ramírez Ramírez para que se le restituya de forma inmediata el lote de terreno N° 12 Mz. B de



Urbanización Pumacayan, del barrio la soledad, distrito y provincia de Huaraz donde se encuentra construido con material rustico dos cuartos con techos de calamina, con un área de 112.33 m<sup>2</sup>, puerta de entrada de color marrón, adquirido por cesión de derecho de su hermano Fortunato Cursino Salas con fecha 06 de marzo de 2008, con el que gestionó su título de propiedad ante la Municipalidad de Huaraz, obteniendo la compraventa con fecha 06 de agosto del 2014.

### **De la contestación de demanda**

**Eugenio Fausto Cochachin Cursino** contesto la demanda, que fue declarada inadmisibile por resolución N°03 de folio 64, no habiendo subsanado las observaciones ahí mencionadas, dentro del plazo concedido, mediante resolución N°04 se tuvo por no presentado dicho escrito y se le declaro rebelde.

**Giovana Ramírez Ramírez** no contesto la demanda por lo que fue declarada rebelde por resolución N°04.

### **De la sentencia<sup>2</sup>**

Contenida en la resolución 07. Declara fundada la demanda; por los siguientes fundamentos:

- Se advierte que los demandados tienen la condición de rebeldes y que incluso en la audiencia no han presentado título alguno que acredite su derecho a la posesión del inmueble materia de litis por lo que se observa que el predio que vienen ocupando es de la demandante.
- Se ha demostrado que la demandante Mercedes Alejandrina Corcino Salas de Jamanca es propietaria del bien inmueble ubicado en la Urbanización Pumacayan, pasaje 06 de agosto, Lote 12 Manzana "B", del Barrio la Soledad del Distrito y Provincia de Huaraz, y,

---

<sup>2</sup> Pág. 97 - 102

- Los demandados, Eugenio Fausto Cochachin Cursino y Giovana Ramírez Ramírez, no tienen la calidad de precarios en tanto no tiene título que ampare su posesión, por lo que la demanda debe ser declarada fundada debiendo disponerse la entrega a favor de la demandante del bien inmueble ubicado en la Urbanización Pumacayan, pasaje 06 de agosto Lote 12 Mz. B del Barrio la Soledad del distrito y provincia de Huaraz.
- El pago de costos y costas es de cargo de la parte vencida conforme lo dispuesto por el artículo 412 del CPC.

### **Del recurso de apelación<sup>3</sup>**

El demandado Eugenio Fausto Cochachin Cursino pretende que se declare nulo la sentencia, por los siguientes fundamentos:

- La sentencia ha considerado que en el presente proceso tiene la condición de rebelde absoluto sin embargo ha contestado la demanda y ha ofrecido medios de prueba que acreditan su derecho posesorio ancestral que data de muchos años con anterioridad a la adquisición fraudulenta del título de propiedad de la demandante que le otorgo la Municipalidad Provincial de Huaraz aprovechando que el inmueble se encuentra en zona expropiada a raíz del terremoto de 1970.
- No se ha tenido en cuenta la contestación extemporánea de la demanda en el que con claridad meridiana ha sustentado que no es ocupante precario sino un posesionario legítimo del inmueble más de 30 años de haberle otorgado en calidad de propietario su tío Fortunato Corsino Salas hermano de su madre por lo que es un bien sucesorio que debe ser determinado conforme a ley.
- No se ha tenido en cuenta que el bien fue propiedad de su tío Fortunato Corcino Salas con quien vivió desde 1976 y a su fallecimiento le dejó en posesión que lo mantiene de manera pacífica, pública y de buena fe en la que ha construido su vivienda donde vive con su esposa e hijos, conduciendo como

---

<sup>3</sup> Pág.136 - 141



propietario pues paga los servicios de luz agua y días servicios.

- El lote que le correspondía a la demandante como coheredera es en otro lugar que ha sido vendido y al quedarse si terreno volvió su mirada al inmueble que posee que por insolvencia económica no pudo sanearlo, aprovechando la confianza por ser hermano de su tío de manera oculta y fraudulenta procedió a titularse el bien por ante la Municipalidad provincial de Huaraz para luego formular la demanda de desalojo en el año 2016 lo que fue archivado por abandono con fecha 15 de enero del 2018 que quedo firme el 28 de junio del 2018, pero presenta la presente demanda con fecha 10 de octubre del 2018, es decir a los cinco meses cuando debió formularse la demanda luego de un año conforme al artículo 351 del CPC .
- De lo que se desprende que en la sentencia ha sido expedida con omisiones y errores de hecho y derecho que afectan la plena validez formal y sustancial de la misma.
- Finalmente, la sentencia se ha expedido sin determinar con exactitud el área y linderos y colindancias del predio materia de Litis por cuanto en el predio existen áreas adicionales que no está en el título de propiedad, es decir es un predio mayor, por lo que en caso de persistir en la procedencia de la demanda deberá disponerse una inspección judicial con dos peritos.

#### **Análisis factico y jurídico:**

1. De conformidad al inciso 6 del artículo 139 de la Constitución Política del Estado, concordante con el artículo 11 del Texto Único Ordenado de la Ley Orgánica del Poder Judicial, el derecho a la pluralidad de instancia es una garantía del debido proceso y se materializa cuando el justiciable tiene la posibilidad de poder impugnar una decisión judicial ante un órgano jurisdiccional de mayor jerarquía, con facultades de



dejar sin efecto lo originalmente dispuesto, tanto en la forma como en el fondo.

**2.** Sobre los medios probatorios extemporáneos, el artículo 429 del C.P.C. prevé: “Después de interpuesta la demanda, sólo pueden ser ofrecidos los medios probatorios referidos a hechos nuevos y a los mencionados por la otra parte al contestar la demanda o reconvenir.” El artículo 374 del C.P.C prevé que se puede ofrecer medios probatorios en la apelación o en el de absolución de agravios, únicamente en los siguientes casos:

1.- Cuando los medios probatorios estén referidos a la ocurrencia de hechos relevantes para el derecho o interés discutido, pero acaecidos después de concluida la etapa de postulación del proceso; y

2.- Cuando se trate de documentos expedidos con fecha posterior al inicio del proceso o que comprobadamente no se hayan podido conocer y obtener con anterioridad.

**3.** En el presente caso el demandado Eugenio Fausto Cochachin Cursino en el otrosí digo del escrito de apelación de fojas 136 a 140 ofrece los siguientes nuevos medios probatorios:

**a)** Solicitud de titulación por posesión del inmueble materia de litis que data del 16 de julio del 2009 presentado ante la Municipalidad Provincial de Huaraz;

**b)** El recurso de reconsideración por denegatoria de título de propiedad solicitado a la Municipalidad Provincial de Huaraz de fecha 27 de diciembre del 2011;

**c)** Copias de los actuados en la solicitud de nulidad de actos administrativos presentados ante la Municipalidad Provincial de Huaraz con fecha 25 de marzo del 2013;

**d)** Antecedentes del proceso judicial contenido en el Exp. 405-2014 seguido por Eugenio Fausto Cochachin Cursino con la Municipalidad Provincial de Huaraz sobre la Nulidad Administrativa tramitada ante el Juzgado Civil Transitorio de



Huaraz en la que se pretendió revertir la denegatoria administrativa de titulación solicitada con relación al predio materia de proceso.

4. Del examen de la prueba documental ofrecida por el demandado, fluye que datan de fecha anterior a la fecha del emplazamiento (08 de noviembre del 2018) por lo que, dichas instrumentales pudieron ser presentados al contestar la demanda. Asimismo, de la revisión de los puntos controvertidos, el hecho de la posesión que ejerce el demandado no ha sido controvertido, la demandante reconoce que se encuentra en posesión; por lo que lo que resulta relevante para el presente caso, es el título para poseer, relevancia que no aportan los medios probatorios ofrecidos, para ser valorados como pruebas de oficio; por lo que, debe declararse improcedente el ofrecimiento.
  
5. Sobre el desalojo por ocupante precario, el artículo 911 del C.C. contiene dos supuestos: 1) *Ausencia de título*: se trata del poseedor que entró de hecho en la posesión, no posee título alguno, por ejemplo, el que entra clandestinamente en la posesión y 2) *Título fenecido*. Cuando el que poseía con justo título, éste fenecce por decisión judicial, disposición de la ley, cumplimiento del plazo o condición resolutorias, mutuo disenso, nulidad, resolución, rescisión, revocación, retractación, ineficacia estructural o funcional del acto jurídico.
  
6. La Corte Suprema en el IV Pleno Casatorio expedido en la casación N°2195-2011 Ucayali fundamento 54, lo ha interpretado del siguiente modo:

(...)de la lectura del artículo en análisis queda claro que la figura del precario se va a presentar cuando se esté poseyendo sin título alguno, esto es, sin la presencia y acreditación de ningún acto o hecho que justifique el derecho



al disfrute del derecho a poseer (...); es decir, en este primer caso, no necesariamente se requiere de la presencia de un acto jurídico que legitime la posesión del demandado, lo que no excluye también el caso aquel en que el uso del bien haya sido cedido a título gratuito, sin existir de por medio el pago de una renta.

7. El “título” a que se refiere la disposición legal es el que emana de un acto jurídico por el que se otorga al poseedor la propiedad, arrendamiento, usufructo, uso, comodato, superficie, anticresis, entre otros, del bien que se detenta, por lo que reiteradas ejecutorias de la Corte Suprema de Justicia han establecido que la posesión precaria es la que se ejerce de facto, sin contar con un título o circunstancia que justifique la posesión<sup>4</sup>; esto no implica un título de propiedad, sino que sólo justifique su posesión y permanencia en el mismo<sup>5</sup>.
8. De todo lo dicho precedentemente y de conformidad con la doctrina jurisprudencial vinculante establecida en el IV Pleno Casatorio Civil:  
(...) Precario es quien ocupa 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<sup>6</sup>.
9. En el presente caso, la demandante sustenta su derecho a la restitución en su condición de propietaria, el que ha sido acreditado con el testimonio de compra venta de fecha 06 de agosto del 2014, que aparece de la página 04 a 08; otorgada por la Municipalidad Provincial de Huaraz, el mismo que se inscribió en la Partida N°11120633, del Rubro: Títulos de dominio, C00002, de la Zona Registral N°VII-Sede Huaraz, según aparece de la copia certificada de la página 09.

---

<sup>4</sup> CAS. N°3620-2010 UCAYALI. Desalojo por Ocupación Precaria. Lima, tres de octubre del año dos mil once. Publicado: 3-07-2012

<sup>5</sup> CAS. N°2422-2002. LIMA de fecha 13 de diciembre de 2012.

<sup>6</sup> Casación N°2195-2011 Ucayali





- 10.** Por su parte los demandados no han demostrado contar con título que justifique la posesión del inmueble materia de desalojo; si bien han invocado ejercer posesión con ánimo de propietario, dicha pretensión no ha sido materia de debate en el presente proceso, ni contradicha por la demandante; por lo que conforme con el pleno casatorio civil invocado, queda expedito su derecho para hacerlo valer vía acción; por lo que tendrían la calidad de precarios.
  
- 11.** Por otro lado, el apelante sostiene que la demandante formuló demanda de desalojo en el año 2016 lo que fue archivado por abandono con fecha 15 de enero del 2018 que quedó firme el 28 de junio del 2018, no obstante inicio la presente demanda con fecha 10 de octubre del 2018, es decir, a los cinco meses cuando debió formularse la demanda luego de un año conforme al artículo 351 del CPC.
  
- 12.** De la revisión del Sistema Integrado Judicial, en el expediente 384-2015 – CI, seguido entre las mismas partes ante el Juzgado Civil Transitorio de Huaraz, mediante resolución número 37 de fecha 15 de enero del 2018 se resuelve entre otro tener por concluido el proceso por inasistencia de ambas partes a la audiencia de pruebas, el mismo que quedó firme mediante resolución número 38 de fecha 03 de julio del 2018, siendo así no había impedimento para que la demandante pueda interponer la demanda de desalojo que actualmente nos ocupa; no habiendo probado el supuesto del abandono que alega; por lo que debe desestimarse dicho agravio.
  
- 13.** Así mismo, el apelante argumenta que la sentencia se ha expedido sin determinar con exactitud el área, linderos y colindancias del inmueble materia de desalojo; por cuanto en



el predio existen áreas adicionales que no está en el título de propiedad; es decir sería un predio mayor, por lo que en caso de persistir en la procedencia de la demanda deberá disponerse una inspección judicial con dos peritos.

**14.** Sobre el área del inmueble materia de restitución, la demandante en su demanda pretende que se le restituya 112,33m<sup>2</sup>, lo que guarda correspondencia con el área consignada en el título inscrito, siendo así el inmueble está plenamente identificado en el título, respecto del área sobre el cual la demandante ha acreditado tener título; por lo que sólo es materia de proceso el área pretendida; por lo que de existir un área mayor en la que se encuentran en posesión los demandados, dicha área no se encuentra comprendida en la presente sentencia.

**15.** Siendo ello así, habiendo acreditado la demandante tener título de propiedad inscrito sobre el área cuya restitución pretende, debe confirmarse la demanda, al tener la condición de precarios los demandados; en consecuencia, la obligación de restituir el inmueble descrito en el testimonio de escritura pública de folios 5 a 8, con un área total de 112.33m<sup>2</sup>, inmueble denominado Lote de Terreno N°12, Manzana B, de la urbanización Pumacayan del distrito y Provincia de Huaraz, departamento de Ancash, cuyos linderos y colindancias son los siguientes:

- a) Por el frente, con el pasaje 6 de agosto: con 06.00 M.L.
- b) Por la derecha, con el lote 24: con 18.96 M.L.
- c) Por la izquierda, con el lote 24: con 19.41 M.L.
- d) Por el fondo, con el lote 24: con 05.75 M.L.

Por lo que debe confirmarse la sentencia.



**Decisión:**

Por las consideraciones de hecho y de derecho anotadas, en ejercicio de las competencias otorgadas por el artículo 138 de la Constitución Política del Estado, y el artículo 39 y 40 del TUO de la Ley Orgánica del Poder Judicial:

**Declararon infundado** el recurso de apelación interpuesto por Eugenio Fausto Cochachin Cursino, en consecuencia:

**Confirmaron** la sentencia contenida en la resolución número 07 de fecha veinte de agosto del año dos mil diecinueve, que declara fundada la demanda de desalojo por ocupante precario-formulada por Mercedes Alejandrina Corcino Salas de Jamanca contra Eugenio Fausto Cochachin Cursino y Giovana Ramírez Ramírez; con lo demás que contiene. Con costas y costos.

Notifíquese y devuélvase al Juzgado de origen.

Ponente Jueza Eva Luz Tamariz Béjar.

Señores:

Brito Mallqui

**Tamariz Béjar**

Tarazona León