



JUZGADO CIVIL TRANSITORIO - SEDE CARABAYLLO MBJ TUNGASUCA  
EXPEDIENTE : 00406-2021-0-0905-JR-CI-01  
MATERIA : INTERDICTO DE RECOBRAR  
JUEZ : HUANCA LUQUE ADOLFO  
ESPECIALISTA : GARCIA RODRIGUEZ LUIS MIGUEL  
DEMANDADO : MORAN TALAVERA, ELVA IRENE  
INMOBILIARIA LAS VIÑAS DE CABALLERO E.I.R.L. ,  
DEMANDANTE : ROMERO FALCON, NORA VILMA

## **L A S E N T E N C I A**

### **RESOLUCION número: DIECISEIS**

Carabayllo, 12 de Abril del año 2023.

#### **I.- PARTE EXPOSITIVA**

##### **1.1-PRETENSION DEMANDADA**

La persona de ROMERO FALCON, NORA VILMA en adelante la demandante mediante escrito de fecha 14-06-2021 presenta demanda de Interdicto de recobrar del bien inmueble ubicado en lote 05 de la manzana B del Programa de Vivienda Las Viñas de Carabayllo de 279.61 m2 del Distrito de Carabayllo, acción que la dirige en contra de INMOBILIARIA LAS VIÑAS DE CABALLERO E.I.R.L.

##### **1.2-FUNDAMENTOS DE LA PRETENSION**

Dice la demandante ROMERO FALCON, NORA VILMA que en fecha 15-05-2015 suscribió un documento privado de compra venta de un lote de terreno con la vendedora INMOBILIARIA LAS VIÑAS DE CABALLERO E.I.R.L. del predio lote 05 de la manzana B del Programa de Vivienda Las Viñas de Carabayllo de 279.61 m2 del Distrito de Carabayllo valorizado en 83 883 dólares del cual se pagó una cuota inicial de 5000 dólares, y 119 leras de cambio de 657 dólares la cual viene pagando en forma puntual y la persona de Elva Irene Moran Talavera no le acepto pagar la letra del 15-02-2021 porque le pedía que lo depositara en una cuenta de ahorro pero que no era de la inmobiliaria Las Viñas de Carabayllo y le solita por carta notarial para que señale una cuenta de ahorros en un banco que pertenezca a la empresa pero no cumplió con señalarle la cuenta de ahorros y por ello apertura un proceso no contencioso expediente 116-2021 sobre ofrecimiento de pago de deuda por consignación y pagó todas sus letras,



pero el día 17-05-2021 aproximadamente a las 14 horas la señora gerente apoyada por varios sujetos de mal vivir habrían procedido en su ausencia en desalojarlos del lote de terreno, trasladando su vivienda de madera y sus enseres a la calle y cuando regreso el día 19-05-2021 no encontró nada de sus enseres. Como fundamento jurídico cita el artículo 923, 603 del Código Procesal Civil en adelante se abreviara como CPC.

### **1.3-ADMISION A TRÁMITE**

Mediante la resolución 02 se admite a trámite la demanda en la vía del proceso sumarísimo, y se notificó al demandado, pero no contesta. En resolución 05 se declara la rebeldía del demandado.

### **1.4- DE LA AUDIENCIA UNICA**

En fecha 07-04-2022 se desarrolla la audiencia única y por lo que se procede a dictar la sentencia:

## **II.- PARTE CONSIDERATIVA**

### **NECESIDAD DEL PROCESO JUDICIAL**

PRIMERO: Conforme al artículo I del título preliminar del CPC “*Artículo I.- Derecho a la tutela jurisdiccional efectiva.- Toda persona tiene derecho a la tutela jurisdiccional efectiva para el ejercicio o defensa de sus derechos o intereses, con sujeción a un debido proceso*”, significa ello el deber que el legislador positivo a impuesto a los ciudadanos para que no se enfrasquen en pleitos o conflictos que generen inestabilidad en las relaciones familiares, comunales, estatales, sino, muy por el contrario recurran ante una autoridad judicial para que sea la autoridad judicial quien resuelva el conflicto de intereses dentro de un proceso judicial en el cual las partes del conflicto argumenten y prueben sus pretensiones y conforme a la verdad de los hechos y el derecho positivo, el Juez reconocerá un derecho e impondrá su poder de ejecución hasta hacer que su decisión sea cumplida y ello significa que su decisión afecte a la realidad u orden de las cosas en conflicto puesto que con la decisión judicial la cosa se restituye a su propietario, la deuda se paga al acreedor, se restituyen derechos, logrando así la finalidad del proceso el cual es la paz social en justicia.<sup>1</sup>

---

<sup>1</sup> Expediente 023-2003-AA/TC: 11. A la luz de lo expuesto, la función jurisdiccional debe entenderse como aquel fin primario del Estado consistente en dirimir los conflictos interindividuales. En efecto, ante el impedimento de hacerse justicia por propia mano (salvo en los casos de legítima defensa o de derecho



## **SOBRE LA CARGA DE LA PRUEBA**

SEGUNDO.- En todo proceso judicial civil hay reglas que las partes en conflicto tienen que cumplir, y dichas reglas están en el CPC donde se ha establecido la regla de que toda afirmación que hacen las partes tienen que ser probados, así está en el artículo 196 del CPC “Artículo 196.- Carga de la prueba.- Salvo disposición legal diferente, la carga de probar corresponde a quien afirma hechos que configuran su pretensión, o a quien los contradice alegando nuevos hechos”, este mandato significa que no le corresponde al Juez probar, sino, la prueba la tiene que ofrecer las partes en conflicto y el Juez valorará la calidad del medio probatorio y la certeza que contiene o no para formar convicción en el Juez, y probados los hechos generan certeza y ello permite formando verdades con los que se va construyendo la decisión judicial amparando lo pretendido o desestimando lo pretendido.

## **OBJETO DEL PROCESO Y LO QUE PIDE DEMANDANTE**

TERCERO: Para atender la pretensión se ha fijado como punto objeto de prueba determinar a)-Determinar si NORA VILMA ROMERO FALCON ejercía la posesión sobre el predio lote 5 de la manzana B del Programa de vivienda Las Viñas de Carabayllo hasta el día 17 de mayo de 2021. b)-Determinar si el día 17 de mayo de 2021 la INMOBILIARIA LAS VIÑAS DE CABALLERO EIRLTDA ha despojado de la posesión a la señora NORA VILMA ROMERO FALCON del predio lote 5 de la manzana B del Programa de vivienda Las Viñas de Carabayllo.

## **CONTRASTE DE LO QUE PIDE CON NORMAS LEGALES**

CUARTO: El artículo 603 del CPC regula el interdicto de recobrar.- “Artículo 603. 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

---

de retención), es el Estado el encargado de resolver las controversias legales que surgen entre los hombres. En dicho contexto, el justiciable tiene la facultad de recurrir ante el órgano jurisdiccional del Estado para ejecutar una acción, a lo que corresponde como correlato la jurisdicción, que es, además, un poder deber.

sujeta a los requisitos y trámites de la medida cautelar.”, esta norma jurídica establece los presupuestos para que una pretensión de interdicto de recobrar tenga atención de modo favorable y son: a)-Demostrar o probar que la parte demandante ha estado en posesión del inmueble antes del despojo, b)-Que el despojo sea por actos de hecho que no son ordenados por mandatos judiciales o administrativos, c)-Que el despojo no sea como consecuencia del acto de defensa posesoria extrajudicial que regula el artículo 920 del CC, así también se ha pronunciado la jurisprudencia del Poder Judicial: - - - -

#### Interdicto de recobrar. Objeto de prueba

La situación a acreditar es el "ejercicio de hecho de la posesión" por parte de la demandante, el despojo en su posesión de cualquier persona, incluso de quien ostente derechos reales sobre el bien en cuestión, siempre que no haya mediado proceso previo; y que la demanda incoada no haya prescrito al año de producida la desposesión. En un proceso interdictal, únicamente debe acreditarse el acto de posesión en sí del demandante, y la desposesión efectiva, sufrida por este.

2

En el interdicto de recobrar la cuestión controvertida se contrae a probar que el accionante estuvo en posesión del bien sub júdice y que el emplazado lo ha privado de su posesión, y por ello las pruebas tienen por finalidad establecer estas dos situaciones fácticas.<sup>3</sup>

## VALORACION PROBATORIA

### **SOBRE LA POSESION DE LA DEMANDANTE ANTES DEL DESPOJO**

QUINTO: En el presente caso se debe responder con los medios probatorios si el demandante ¿tuvo la posesión como dice antes del día del despojo 17 de mayo del año 2021 del predio lote 5 de la manzana B del Programa de vivienda Las Viñas de Carabayllo y para ello revisamos sus medios probatorios aportados por la demandante:

a)-Contrato de compra venta de terreno rustico de fecha certificada por notario 22-11-2018, folio 18. Se lee de dicho contrato que la señora ROMERO FALCON, NORA VILMA ha comprado de la vendedora INMOBILIARIA LAS VIÑAS DE CABALLERO E.I.R.L. el predio lote 05 de la manzana B del Programa de Vivienda Las Viñas de Carabayllo de 279.61 m2 del Distrito de Carabayllo valorizado en 83 883

---

<sup>2</sup> Texto que corresponde a la casación 602-2001-Moquegua, y publicada en la página 521 del libro El Proceso Civil en su jurisprudencia. Gaceta Jurídica SA, primera edición junio 2008, Lima Perú.-

<sup>3</sup> <sup>3</sup> Texto que corresponde a la casación 514-95-Lima, y publicada en la página 521 del libro El Proceso Civil en su jurisprudencia. Gaceta Jurídica SA, primera edición junio 2008, Lima Perú.-



dólares del cual se pagó una cuota inicial de 5000 dólares, y el saldo en 120 letras de cambio y a la firma del contrato se le da la posesión del predio a la compradora ROMERO FALCON, NORA VILMA, se pacta una cláusula de resolución por falta de pago de 3 cuotas consecutivas o alternadas. Con este documento se está probando que la señora ROMERO FALCON, NORA VILMA tiene la posesión del predio lote 05 de la manzana B del Programa de Vivienda Las Viñas de Carabayllo desde el 22-11-2018.

b)-Copia certificada de la intervención policial de la comisaria del Progreso en fecha 01-02-2021 en la cual la persona de Jesús Aníbal Paita Malpartida da cuenta que se había sustraído materiales de construcción del predio lote 05 de la manzana B del Programa de Vivienda Las Viñas de Carabayllo y la responsable sería Elva Irene Moran Talavera y la señora Elva Irene Moran Talavera se constituye a la intervención policial y dice sus trabajadores se habrían equivocado. Se acredita la participación de Elva Irene Moran Talavera generando afectación material en el predio lote 05 de la manzana B del Programa de Vivienda Las Viñas de Carabayllo.

c)-Carta notarial de fecha 15-02-2021, folio 25, en ella la persona de ROMERO FALCON, NORA VILMA le escribe a la INMOBILIARIA LAS VIÑAS DE CABALLERO E.I.R.L. y le pide le señale una cuenta en entidad bancaria para hacer pagos de la letra vencida el 15-02-2021 y le solicita la escritura pública y se abstenga de perturbar su posesión a pretender construir un muro de contención. Se acredita que en fecha 15-02-2021 ya existía un conflicto de pagos por el terreno y perturbación a la posesión.

d)-Resolución 01 del expediente 00116-2021-0-0905-JP-CI-02 sobre calificación de demanda de ofrecimiento de pago y consignación cuyo demandante es ROMERO FALCON, NORA VILMA y la parte emplazada es INMOBILIARIA LAS VIÑAS DE CABALLERO E.I.R.L. Con dicho documento se acredita la existencia de conflicto judicial sobre los pagos pro el terreno.

e)- Carta notarial de fecha 31-03-2021, folio 34, en ella la persona de ROMERO FALCON, NORA VILMA le escribe a la INMOBILIARIA LAS VIÑAS DE CABALLERO E.I.R.L. y le dice que la construcción del muro de contención al frente



de su lote le perjudica. Se acredita que en fecha 31-05-2021 sigue el conflicto por el muro de contención.

f)-Carta notarial de fecha 20-04-2021 , folio 38, en ella la INMOBILIARIA LAS VIÑAS DE CABALLERO E.I.R.L. le escribe a ROMERO FALCON, NORA VILMA para decirle que su contrato de compra venta de fecha 15-05-2015 está resuelto de pleno derecho y procederá a la restitución de la posesión inmediata de su propiedad. Acredita el interés de la demandada de recuperar la posesión del predio.

g)- Carta notarial de fecha 27-04-2021, folio 39, en ella la INMOBILIARIA LAS VIÑAS DE CABALLERO E.I.R.L. le escribe a ROMERO FALCON, NORA VILMA para decirle que han reivindicado la posesión del predio donde existe un módulo prefabricado de madera y se apersona a recoger el día 30 de abril a las 11:00 am en caso contrario procederán a retirar el mismo. Acredita los actos de la parte demandada de recuperar la posesión del predio.

h)-Copia de la denuncia policial de fecha 30-04-2021 de folio 40, en ella la persona de ROMERO FALCON, NORA VILMA denuncia y se constituye el personal policial al predio lote 05 de la manzana B del Programa de Vivienda Las Viñas de Carabayllo y la señora Elva Irene Moran Talavera no permitió ingresar al predio y se observó en el terreno dos módulos de material rustico machimbrado con techo de calamina y con puertas de madera prefabricado y tres muebles de cuero y un saltarín para niños, y se impidió hacer la constatación de daños. Acredita la conducta de la señora Elva Irene Moran Talavera de haber tomado la posesión del predio lote 05 de la manzana B del Programa de Vivienda Las Viñas de Carabayllo y hasta ha obstruido la función policial.

i)-Fotografía en folio 41 de dos módulos de madera, una cama, enseres domésticos, bebidas, mesa, lavatorio, frazadas, vidrio, y camas revoloteados.

j)-Copia de la denuncia policial de fecha 01-06-2021, folio 49, en ella la persona de ROMERO FALCON, NORA VILMA denuncia ser víctima de usurpación al constituirse a su propiedad lote 05 de la manzana B del Programa de Vivienda Las Viñas de Carabayllo el día 17 de mayo de 2021 al llegar a su terreno la persona de Elva Irene Moran Talavera había ingresado a su terreno en compañía de sujetos de mal vivir



y la denunciada continua en su terreno y no sale indicando que le tiene una deuda por el terreno y los sujetos que ingresaron se llevaron un balón de gas, una cocina, dos camas, un colchón, frazadas, fierros de construcción, 5 costales de vigas de construcción. Se acredita la toma de la posesión que ha realizado la INMOBILIARIA LAS VIÑAS DE CABALLERO E.I.R.L. y la cual se confirma por el reconocimiento que hace en su escrito de fecha 01-12-2021, folio 105, donde dice “f)-Estando pues desocupado el inmueble en ejercicio de nuestro derecho inherentes a nuestro título de propietarios y al amparo de lo dispuesto en el segundo párrafo del art 920 del Código Civil con **fecha 23 de abril de 2021** procedimos restituírnos en la posesión del referido predio, restitución en la que no medio ningún acto de resistencia y/u oposición por ninguna persona, toda vez que como reiteramos el predio se encontraba deshabitado.” Este escrito se valora como una declaración asimilada conforme al artículo 221 del CPC.

SEXTO: De los medios probatorios analizados y estudiados líneas arriba se concluye que la persona de ROMERO FALCON, NORA VILMA tenía la posesión de predio lote 05 de la manzana B del Programa de Vivienda Las Viñas de Carabayllo desde la firma del contrato de compra venta de fecha 22-11-2018 y hasta el día del despojo que ha realizado la INMOBILIARIA LAS VIÑAS DE CABALLERO E.I.R.L. en fecha 23 de abril de 2021. La posesión de la demandada es mediante la ocupación del lote de terreno con la instalación de módulos de madera que la misma demandada reconoce y por ello le remite una carta notaria a la demandante para que recoja su módulo de madera, respecto a la fecha del despojo por reconocimiento del demandado el hecho de despojo ha ocurrido el día 23 de abril del año 2021.

SETIMO: La justificación de la INMOBILIARIA LAS VIÑAS DE CABALLERO E.I.R.L. para su acto de toma de posesión del lote 05 de la manzana B del Programa de Vivienda Las Viñas de Carabayllo en fecha 23 de abril de 2021 como efecto de la resolución del contrato de compra venta, y utilizando el artículo 920 del Código Civil “El poseedor puede repeler la fuerza que se emplee contra él o el bien y recobrarlo, si fuere desposeído. La acción se realiza dentro de los quince (15) días siguientes a que tome conocimiento de la desposesión. En cualquier caso, debe abstenerse de las vías de hecho no justificadas por las circunstancias. El propietario de un inmueble que no tenga edificación o esta se encuentre en dicho proceso, puede invocar también la defensa

señalada en el párrafo anterior en caso de que su inmueble fuera ocupado por un poseedor precario. En ningún caso procede la defensa posesoria si el poseedor precario ha usufructuado el bien como propietario por lo menos diez (10) años.” No es aprobada por este despacho judicial, por la razón de que el citado artículo 920 hace referencia a poseedores precarios llámese “invasores” pero el caso de la señora ROMERO FALCON, NORA VILMA no es una invasora, es ella una poseedora privilegiada porque la posesión del predio le fue entregada por la propia INMOBILIARIA LAS VIÑAS DE CABALLERO E.I.R.L. en ejecución del contrato de compra venta de fecha 22-11-2018 y cuya resolución del contrato no corresponde ser evaluada en este proceso judicial.

OCTAVO: Nuestro ordenamiento jurídico no permite la justicia por mano propia, salvo en escasos hechos, por ello es que el “Artículo 603 del CPC establece. 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.” Y en el caso de este proceso la parte demandante fue despojado de la posesión por un acto de hecho que no fue ordenado por la autoridad de un proceso judicial, la compra venta es un acto jurídico que se celebra de modo pacífico y tan pacífico es en su celebración que también en su fase de ejecución y resolución también tiene que ser pacífica, nadie está autorizado para decir que como yo he resuelto el contrato ahora yo también hago el desalojo del posesionario cuyo contrato ha sido resuelto, no es así, el orden legal y pacífico es que si un vendedor ha procedido con la resolución del contrato, entonces dicho vendedor tiene que acudir al Poder Judicial para obtener una mandato de lanzamiento, situación que no ha ocurrido en el caso que estudiamos, las normas jurídicas están para validar actos de buena fe, las normas jurídicas no validan actos de mala fe, no validan abusos, véase el artículo 103 de la Constitución, “La ley se deroga sólo por otra ley. También queda sin efecto por sentencia que declara su inconstitucionalidad. La Constitución no ampara el abuso del derecho.” Motivos suficientes para estimar la pretensión demandada y ordenar la restitución de la posesión.





Por estas consideraciones y de conformidad con lo dispuesto en el artículo 12 de la Ley Orgánica del Poder Judicial, aplicando los artículos 603 del CPC, artículo 896, 912 del CC, el señor Juez del Juzgado Civil Transitorio de Carabayllo de la Corte Superior de Justicia de Lima Norte impartiendo justicia a nombre de la Nación, dicta sentencia: -

### **III.- PARTE RESOLUTIVA**

declarando: FUNDADA la pretensión demandada, en consecuencia ordeno a la persona de INMOBILIARIA LAS VIÑAS DE CABALLERO E.I.R.L para que cumpla con restituir la posesión del predio ubicado en lote 05 de la manzana B del Programa de Vivienda Las Viñas de Carabayllo de 279.61 m<sup>2</sup> del Distrito de Carabayllo a favor de su posesionaria ROMERO FALCON, NORA VILMA. Notifíquese.