



**11° JUZGADO CIVIL**

**EXPEDIENTE** : 00938-2023-0-1801-JR-CI-11  
**MATERIA** : DESALOJO  
**JUEZ** : VASQUEZ REBAZA OLGA FIORELLA JULIA  
**ESPECIALISTA** : QUISPE LLACCUA MARIA ASUNTA  
**DEMANDADO** : RODRIGUEZ AGUIRRE, CRISTINA  
JULCA RODRIGUEZ, ANA DEL ROCIO  
SANDOVAL PEÑA, FELIX HUMBERTO  
SANDOVAL JULCA, ANA FLAVIA  
**DEMANDANTE** : CANANI DELGADO, KATHERINE

**Resolución Nro. Nueve**

Lima, veinticinco de agosto de dos mil veintitrés

**SENTENCIA**

**VISTOS**: Resulta de autos que, mediante escrito de fojas 69 a 76, recurrió ante esta judicatura la demandante **KATHERINE CANANI DELGADO** en representación de sus menores hijos, interponiendo demanda de **DESALOJO POR OCUPANTE PRECARIO** contra **CRISTINA RODRIGUEZ AGUIRRE, ANA DEL ROCIO JULCA RODRIGUEZ, FELIX HUMBERTO SANDOVAL PEÑA y ANA FLAVIA SANDOVAL JULCA.**

**I.- EXPOSICIÓN DEL CASO:**

**1.- Petitorio:** la demandante **KATHERINE CANANI DELGADO** en representación de sus menores hijos, interponiendo demanda de **DESALOJO POR OCUPANTE PRECARIO** contra **CRISTINA RODRIGUEZ AGUIRRE, ANA DEL ROCIO JULCA RODRIGUEZ, FELIX HUMBERTO SANDOVAL PEÑA y ANA FLAVIA SANDOVAL JULCA,** formula la siguiente pretensión:

Que los señores **CRISTINA RODRÍGUEZ AGUIRRE, ANA DEL ROCÍO JULCA RODRÍGUEZ, FÉLIX HUMBERTO SANDOVAL PEÑA, ANA FLAVIA SANDOVAL JULCA** y los que estén habitando el predio, con domicilio en Calle Arq. Fernando Echandía N°286, Torres de Limatambo, distrito de san Borla, provincia y departamento de Lima, a fin de que cumpla con restituirle a la parte demandante el citado predio.

La parte demandante señala los **hechos** que a continuación se mencionan de manera resumida :



## **2.- Fundamentos de la demanda:**

- 2.1. Que, en vida GIANCARLO EUGENIO BRISSOLESE RODRÍGUEZ, padre de sus menores hijos adquirió por compra - venta el bien inmueble ubicado en Calle Arq. Fernando Echeandia N° 286, en el distrito de San Borja, provincia y departamento de Lima.
- 2.2. Que su persona y sus menores hijos estuvimos ocupando el predio materia de litis desde que el difunto padre de sus menores hijos adquirió por compra - venta el bien inmueble; pero que cuando el falleció para evitar problemas con la señora CRISTINA RODRÍGUEZ AGUIRRE, madre del padre de sus hijos, tuvo que retirarse a una vivienda alquilada, ya que constantemente le decía que la propiedad era de su hijo.
- 2.3. Expresa que sus menores hijos, adquieren por sucesión intestada las acciones y derechos sobre el inmueble Calle Arq. Fernando Echeandia N° 286, en el distrito de San Borja, provincia y departamento de Lima.
- 2.4. Señala que en la actualidad los demandados se encuentran todavía en posesión del inmueble descrito en el punto anterior, tal como lo reconocen en las cartas notariales que le enviaron, no teniendo un título que le de derecho para la posesión y habitarla.

## **3.- Fundamentos de la contestación de la codemandada Cristina Rodríguez Aguirre:**

- 3.1. Expresa que la demandante desde hace muchos años vive en Chorrillos. No es verdad que haya vivido en San Borja.
- 3.2. Indica que vive más de 38 años en la Calle Echeandía 286 Torres de Limatambo, en San Borja. Sin embargo, en el año 2000, vendió ficticiamente el predio a su hijo, quien le prometió que la dejaría vivir hasta que muera.
- 3.3. Añade que la demandante en el 2021 y el primero de enero de 2022, cuando vino a vivir temporalmente a la casa en San Borja, la agredió psicológicamente. Por lo que interpuso una denuncia ante el Quinto Juzgado de Paz Letrado expediente 00073-2022, en el cual fue condenada la demandante.



3.4. Culmina indicando que al señor una anciana de 86 años de edad, se está quedando ciega y requiere el apoyo de su sobrina Ana Jalca Rodríguez, por lo que vive junto a ella y a su familia que son los codemandados.

#### **4.- Sustentación del Proceso:**

**Admisorio de la demanda:** mediante resolución número uno, de fecha 05 de abril de 2023, a fojas 80 a 84, se admitió la demanda; tramitándose el proceso en la vía del proceso de sumarísimo, corriendo traslado de la demanda a la parte demandada.

Por Resolución N°. Tres de fecha veintisiete de abril de dos mil veintitrés se tuvo por contestada la demanda.

Mediante Resolución N°. Cuatro de fecha veintisiete de abril de dos mil veintitrés se declaró rebeldes a los codemandados Ana del Rocío Julca Rodríguez, Felix Humberto Sandoval Peña y Ana Flavia Sandoval Julca.

**Audiencia Única:** Con fecha dieciséis de agosto de dos mil veintitrés, se llevó a cabo la Audiencia Única, mediante la cual: se escucharon los alegatos de apertura; se saneó el proceso; se admitieron los medios probatorios; se fijaron los hechos no controvertidos y los hechos controvertidos; y, se escucharon los alegatos de clausura.

#### **CONSIDERANDO:**

**Primero:** Que, el artículo 196° del Código Procesal Civil señala que la carga de probar corresponde a quien afirma hechos que configuran su pretensión procesal o a quien los contradice alegando nuevos hechos y en virtud de lo previsto por el numeral 197° del acotado cuerpo de leyes los medios probatorios son valorados por el Juzgador utilizando su apreciación razonada, sin embargo, en la resolución sólo serán expresadas las valoraciones esenciales y determinantes que sustentan su decisión.

**Segundo:** Que, conforme a lo previsto en el artículo 197° del Código Procesal Civil, los medios probatorios tienen por finalidad acreditar los hechos expuestos por las partes y crear certeza en el Juzgador respecto de los puntos controvertidos para que así pueda fundamentar sus decisiones con suficiencia; que asimismo, todos los medios probatorios son valorados en forma conjunta, utilizando una apreciación razonada, sin embargo en la resolución solo serán expresadas las valoraciones



esenciales y determinantes que sustentan la decisión, teniendo en consideración que las sentencias tienen como base la apreciación de las pruebas aportadas por la partes.

**Tercero:** En base a lo sucedido en el proceso cabe recordar que se fijaron como hechos no controvertidos y controvertidos los siguientes:

**“HECHO NO CONTROVERTIDO:**

1. *No es un hecho controvertido, determinar si la parte demandante **KATHERINE CANANI DELGADO** en representación de sus menores hijos, tiene derecho a peticionar la desocupación y restitución del inmueble ubicado en Calle Arq. Fernando Echandía N° 286, Torres de Limatambo, distrito de San Borja, provincia y departamento de Lima, inscrito en la partida electrónica N° 49054122, de la Zona Registral IX de Lima – SUNARP, en tanto que la codemandada Cristina Rodríguez Aguirre no ha contradicho la pretensión de la demandante.*

**FIJACION DE PUNTOS CONTROVERTIDOS:**

1. *Determinar si, los Codemandados **CRISTINA RODRIGUEZ AGUIRRE, ANA DEL ROCIO JULCA RODRIGUEZ, FELIX HUMBERTO SANDOVAL PEÑA y ANA FLAVIA SANDOVAL JULCA** ostentan título valido que les permita el ejercicio de la posesión respecto del inmueble ubicado en Calle Arq. Fernando Echandía N°286, Torres de Limatambo, distrito de San Borja, provincia y departamento de Lima, inscrito en la partida electrónica N°49054122, de la Zona Registr al IX de Lima – SUNARP.”*

**Cuarto: Valoración Probatoria.** - Estando al tema materia de resolución, precisada en el tercer considerando y a los puntos controvertidos fijados en su oportunidad, es de advertir del material probatorio actuado lo siguiente:

**4.1 Respecto a los medios probatorios admitidos por la demandante:**

- 4.1.1. Partida de nacimiento de sus menores hijos.
- 4.1.2. Copia literal del inmueble inscrito en la partida N° 49054122.
- 4.1.3. Carta Notarial de fecha 24 de octubre de 2022.
- 4.1.4. Carta Notarial de fecha 31 de octubre de 2022.
- 4.1.5. Carta Notarial de fecha 16 de noviembre de 2022.



- 4.1.6. Carta Notarial de fecha 16 de noviembre de 2022.
- 4.1.7. Carta Notarial de fecha 16 de noviembre de 2022.
- 4.1.8. Carta Notarial de fecha 16 de noviembre de 2022.
- 4.1.9. Carta Notarial de fecha 25 de noviembre de 2022.
- 4.1.10. Carta Notarial de fecha 25 de noviembre de 2022.
- 4.1.11. Carta Notarial de fecha 25 de noviembre de 2022.
- 4.1.12. Carta Notarial de fecha 25 de noviembre de 2022.
- 4.1.13. Estados de cuenta emitidos por la Municipalidad de San Borja a nombre de sus menores hijos.

#### **4.2. Respecto a los medios probatorios admitidos por la codemandada Cristina Rodríguez Aguirre:**

- 4.2.1. Recetas médicas
- 4.2.2. Copia literal de la partida N° 49054122.
- 4.4.3. Declaración Jurada de domicilio de fecha 25 de enero de 2022.

**Quinto: Marco normativo y jurisprudencial. De la posesión precaria.** De conformidad con lo dispuesto por el artículo 911° del Código Civil, la posesión precaria es la que se ejerce sin título alguno o cuando el que se tenía ha fenecido, es decir, es una posesión sin tener derecho y por lo tanto nos encontramos frente a una posesión ilegítima de mala fe.

**Sexto: De los requisitos de la acción de desalojo.**- De este modo, teniendo en cuenta que la acción de desalojo compete a todo aquel que tenga sobre la cosa un derecho de posesión o su representante, contra todo ocupante que no pretenda sobre la misma un derecho exclusivo a la posesión o a la tenencia, para su procedencia de conformidad con el artículo 586° del Código Procesal Civil se requiere la concurrencia de dos circunstancias coincidentes: **la primera**, consistente en el derecho de propiedad que concierne acreditar al sujeto activo en el desalojo, esto es, al demandante que puede ser el propietario, el administrador, el arrendador, entre otros; y **segundo**, la ausencia de título que justifique la posesión del bien inmueble cuya restitución se pretende o habiéndolo tenido éste ha fenecido, ya sea por vencimiento del plazo, nulidad, resolución, rescisión, entre otros. De modo tal que, si existe alguna duda respecto a dicha precariedad o si existe indicio de la existencia de título alguno, la demanda debe ser desestimada al no acreditarse fehacientemente la precariedad de la parte demandada, dado los fines y efectos del proceso de desalojo. Al referirnos

a la existencia de título o indicio de justificación de la posesión y que excluya la precariedad de la misma, debe entenderse que el título debe ser uno justificado por su legitimidad, es decir proveniente o fruto de la concesión de sus legítimos propietarios poseedores. Para que sea justificante de la posesión, el título en principio debe ser idóneo y a su vez ser legítimo, es decir provenir de un otorgante que a su vez haya tenido u ostentado el derecho que transfiere o concede a favor del ocupante a quien el actor le atribuye la calidad de precario.

**Sétimo:** Que, en la sentencia recaída en la Casación N° 2195-2011-Ucayali, dictada en el Cuarto Pleno Casatorio de las Salas Civiles de la Corte Suprema de Justicia, se trató sobre la figura jurídica de la posesión precaria, el cual debe ser entendido: *“En consecuencia, se presentará esta figura en cualquier situación en la que falte un título (acto o hecho) o éste 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 – sea a título de propietario, poseedor mediato, administrador, comodante, etc. – 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.”* [Fundamento sesenta y uno]. Agregando que: *“En todos los casos descritos, el Juez del proceso no podrá expedir una sentencia inhibitoria, sino que deberá pronunciarse sobre el fondo de la materia controvertida en el sentido que corresponda, conforme a los hechos y la valoración de las pruebas aportadas”*[Punto sexto de la parte resolutive del Fallo]; siendo además que a tenor de lo dispuesto por el artículo 586° del Código Procesal Civil, corresponde al demandante acreditar la propiedad del bien cuya desocupación se pretende. -

**Octavo: Análisis de la controversia:** En cuanto al punto controvertido cuyo detalle es: *“Determinar si, los Codemandados **CRISTINA RODRIGUEZ AGUIRRE, ANA DEL ROCIO JULCA RODRIGUEZ, FELIX HUMBERTO SANDOVAL PEÑA y ANA FLAVIA SANDOVAL JULCA** ostentan título valido que les permita el ejercicio de la posesión respecto del inmueble ubicado en Calle Arq. Fernando Echandía N°286, Torres de Limatambo, distrito de San Borja, provincia y departamento de Lima, inscrito en la partida electrónica N° 49054122, de la Zona Registral IX de Lima –SUNARP.”* Al respecto, se tiene que no es un hecho controvertido que la parte demandante conformada por los menores con iniciales M.J.B.C. (14) Y V.P.B.C. (12) son nietos de la parte demandada constituida por la señora Cristina Rodriguez Aguirre. El caso en

cuestión es determinar si el citado vínculo familiar acarrea la existencia de una causa posesoria. En este marco, es importante aplicar la Ley N° 30490, Ley de la Persona Adulto Mayor, que señala en su artículo 7 lo siguiente:

**“Artículo 7. Deberes de la familia**

**7.1 El cónyuge o conviviente, los hijos, los nietos, los hermanos y los padres de la persona adulta mayor, que cuenten con plena capacidad de ejercicio, en el referido orden de prelación, tienen el deber de: b) Satisfacer sus necesidades básicas de salud, vivienda, alimentación, recreación y seguridad.”**

Bajo la aplicación directa de la citada ley, existe obligación de los nietos de satisfacer las necesidades básica de vivienda hacia sus abuelos (adultos mayores). En ese sentido, no resulta factible que puedan peticionar el desalojo del bien donde la abuela – adulta mayor de 87 años- ejerce su derecho a la vivienda. Por lo que se deduce que existe causa posesoria en aplicación de la citada ley. Ahora bien, a fojas 102 a 106 y a fojas 158 se acredita que la señora Cristina Rodriguez Aguirre sufre de discopatía lumbar, por lo que se hace necesario de un cuidado especial para conservar su salud. En ese sentido, en la contestación de la demanda la señora Cristina Rodriguez advierte que la señora Ana Rocío Julca Rodríguez (su sobrina) la cuida, por lo que este Despacho considera que tampoco es posible desalojar a la señora Ana Jalca Rodríguez pues constituye un apoyo necesario para la demandada Cristina Rodriguez, en atención a que su salud viene siendo atendida por esta última. Tener un razonamiento contrario, nos llevaría a poner en peligro la vida, la salud e integridad de la adulta mayor, fines que lesionarían el artículo 4 de nuestra constitución y la Ley del adulto mayor antes citada.

**Noveno:** En cuanto a los codemandados Felix Humberto Sandoval Peña y Ana Flavia Sandoval Julca, han sido declarados rebeldes. Razón por la cual, se genera una presunción relativa de verdad de los hechos señalados en la demanda. Además, no existe medio probatorio alguno que acredite la existencia de algún título o causa posesoria respecto a ellos. Por lo que, sí son ocupantes precarios.

**Décimo:** En consecuencia, con las demás pruebas acompañadas que no enervan los considerandos expuestos y estando al tenor del artículo 200 del Código Procesal Civil, concordante con el artículo 412 del mismo cuerpo legal y demás normas legales antes invocadas, el **DÉCIMO PRIMERO JUZGADO CIVIL DE LA CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE LIMA**, IMPARTIENDO JUSTICIA A NOMBRE DE LA NACIÓN;



**FALLO:**

**DECLARANDO FUNDADA EN PARTE LA DEMANDA** sobre **DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA** de fojas 69 a 76, interpuesta por **KATHERINE CANANI DELGADO** en representación de sus menores hijos contra **CRISTINA RODRIGUEZ AGUIRRE, ANA DEL ROCIO JULCA RODRIGUEZ, FELIX HUMBERTO SANDOVAL PEÑA y ANA FLAVIA SANDOVAL JULCA**. Entendiéndose de la siguiente manera: i) **FUNDADA** respecto a **FELIX HUMBERTO SANDOVAL PEÑA y ANA FLAVIA SANDOVAL JULCA** e ii) **INFUNDADA** respecto a **CRISTINA RODRIGUEZ AGUIRRE y ANA DEL ROCIO JULCA RODRIGUEZ**. En consecuencia, **ORDENO** que **FELIX HUMBERTO SANDOVAL PEÑA y ANA FLAVIA SANDOVAL JULCA** cumplan con desocupar el inmueble ubicado en Calle Arq. Fernando Echeandia N° 286, en el distrito de san Borja, provincia y departamento de Lima en el plazo de seis días, bajo apercibimiento de procederse a lanzamiento. Sin costas y costos del proceso en tanto la demanda ha sido amparada parcialmente, dejando a salvo el derecho de las partes a hacerlo valer en la vía de acción correspondiente. **NOTIFÍQUESE.**