

## JUZGADO CIVIL TRANSITORIO - CATACAOS

**EXPEDIENTE** : 00009-2014-0-2012-JM-CI-01  
**MATERIA** : DESALOJO POR OCUPACION PRECARIA  
**JUEZ** : SUAREZ LOZADA IRIS SOLEDAD  
**ESPECIALISTA** : VARGAS SILVA JOSE LUIS  
**DEMANDADO** : ASOCIACION CIVIL SAN JUAN BAUTISTA  
**DEMANDANTE** : MAZA SANDOVAL WILMER  
MAZA JUAREZ SANTOS  
ELIAS MENDOZA SANTOS  
PALACIOS ANASTACIO REYNALDO  
MAZA SANDOVAL PERCY  
MAZA JUAREZ CASIMIRO  
VILCHEZ CIROQUE PERCY  
SANDOVAL SULLON PAULA  
INGA SANCHEZ GREGORIO  
MAZA FLORES MARIA LIDIA

### SENTENCIA

#### RESOLUCIÓN NRO. SESENTAIDOS (62)

Catacaos, 10 de junio del 2019.-

**VISTOS;** En los seguidos por **ASOCIACION CIVIL SAN JUAN BAUTISTA**, representada por su Apoderado Santiago Távara Lizana contra **WILMER MAZA SANDOVAL, SANTOS MAZA JUAREZ, SANTOS ELIAS MENDOZA, REYNALDO PALACIOS ANASTACIO, PERCY MAZA SANDOVAL, FELIX MAZA JUAREZ, CASIMIRO MAZA JUAREZ, PERCY VILCHEZ CHIROQUE, PAULA SANDOVAL SULLON, GREGORIO INGA SANCHEZ Y MARIA LIDIA MAZA FLORES**, sobre demanda de **DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**, sobre el bien de su propiedad **PREDIO C.C. SAN JUAN BAUTISTA DE CATACAOS**, con registro Catastral N° 7545945071919, ubicado en el Distrito de Cura Mori, Provincia y Departamento de Piura, inscrito en la Partida Electrónica N° 11018499, cuya extensión de de 1,895.40 HAS; la Juez del Juzgado Civil Transitorio del Módulo Básico de Justicia de Catacaos, a nombre de la Nación ha expedido la siguiente sentencia:

## **I.- ANTECEDENTES:**

1.- De folios 43 a 53 corre la demanda interpuesta por la ASOCIACIÓN CIVIL SAN JUAN BAUTISTA, representada por su apoderado Santiago Távara Lizana, contra WILMER MAZA SANDOVAL, SANTOS MAZA JUAREZ, SANTOS ELIAS MENDOZA, REYNALDO PALACIOS ANASTACIO, PERCY MAZA SANDOVAL, FELIX MAZA JUAREZ, CASIMIRO MAZA JUAREZ, PERCY VILCHEZ CHIROQUE, PAULA SANDOVAL SULLON, GREGORIO INGA SANCHEZ Y MARIA LIDIA MAZA FLORES, sobre Desalojo por ocupación precaria, la misma que fue admitida a trámite mediante resolución número 01 de folios 54 a 56.

2.- Habiéndose notificado a los demandados con la demanda, anexos y auto admisorio, conforme constancias de notificación de folios 58 a 79, los demandados WILMER MAZA SANDOVAL, SANTOS MAZA JUAREZ, SANTOS ELIAS MENDOZA, PERCY MAZA SANDOVAL, FELIX MAZA JUAREZ, CASIMIRO MAZA JUAREZ, PERCY VILCHEZ CHIROQUE, PAULA SANDOVAL SULLON, GREGORIO INGA SANCHEZ Y MARIA LIDIA MAZA FLORES, con su escrito de folios 110 a 117 se apersonan al proceso y proponen la Excepción de Falta de Legitimidad para Obrar y por escrito de folios 150 a 160 contestan la demanda.

Por resolución N° 02 de folios 164-166, se declara nula la resolución N° 01, se declara Improcedente la demanda por incompetencia y se remite a la Central de Distribución General de la Corte de Piura, para que proceda conforme a sus atribuciones. A folios 178-179 obra la Resolución N° 05 emitida por el Primer Juzgado Civil de Piura, resolviendo No aceptar la inhibición y elevarlo en consulta, es así que la Segunda Sala Civil de Piura, mediante resolución N° 07 de folios 185-187 resuelve APROBAR la consulta contenida en la resolución N° 05, en consecuencia disponen que el expediente sea conocido por el juzgado de origen, es decir por el Juzgado Mixto del M B J de Catacaos.

Por resolución N° 08 de folios 193-195, el juzgado mixto del M B J, resuelve: Continuar con el trámite de la demanda. Declara Inadmisibles las Excepciones propuestas, así como la contestación de la demanda y se les concede tres días para que subsanen las omisiones advertidas. Por escritos de folios 205-207, 210-215 los demandados cumplen con subsanar las omisiones, el demandado Reynaldo Palacios Anastacio, plantea nulidad del acto de notificación de la demanda y por resolución N° 09 de folios 226-231 se tiene por apersonados a WILMER MAZA SANDOVAL, SANTOS MAZA JUAREZ,

SANTOS ELIAS MENDOZA, PERCY MAZA SANDOVAL, FELIX MAZA JUAREZ, CASIMIRO MAZA JUAREZ, PERCY VILCHEZ CHIROQUE, PAULA SANDOVAL SULLON, GREGORIO INGA SANCHEZ Y MARIA LIDIA MAZA FLORES. Por contestada la demanda por parte de los antes mencionados y por ofrecidos los medios probatorios. Por formulada la Excepción de Falta de Legitimidad para Obrar del Demandado. Improcedente la Tacha de documentos formulada por los demandados. Se declara rebelde a Santos Elias Mendoza. Se requiere a los demandados nombren Apoderado Común. Fundada la devolución de cédula realizada por Reynaldo Palacios Yesquen, disponiéndosele se le vuelva a notificar con la demanda, anexos y auto admisorio. Incorpórese al proceso a Reynaldo Palacios Yesquen, en sustitución de Reynaldo Palacios Anastacio.

Por resolución 10 de folios 264 se concede apelación sin efecto suspensivo y con calidad de diferida la apelación interpuesta por la co demandadas MARIA LIDIA MAZA FLORES, contra los numerales 3.4, 3.5 y 3.8 de la resolución 09, a efectos de que sea revisada por el superior conjuntamente con la probable apelación de sentencia.

A folios 270 el abogado de la demandada Asociación Civil San Juan Bautista, deduce nulidad de la Resolución 09 en el extremo de incorporar al proceso a Reynaldo Palacios Yesquén en sustitución de Reynaldo Palacios Anastacio, siendo que por resolución N° 13 de folios 284-287 se resuelve Improcedente la nulidad formulada por la demandada contra la Res. 09 en el extremo que incorpora al proceso a Reynaldo Palacios Yesquen, e Improcedente la extromisión de Reynaldo Palacios Anastacio, solicitada por la demandada, por cuanto es la misma persona que el demandado Reynaldo Palacios Yesquen. Tener que el nombre correcto toda vez que éste es la misma persona que Reynaldo Palacios Anastacio, en consecuencia el nombre del demandado en la presente causa es Reynaldo Palacios Yesquen, más no a Reynaldo Palacios Anastacio, como por error indico el demandante. Se declara REBELDE a Reynaldo Palacios Yesquen, imponiéndosele la multa de 02 URP, esto es la suma de S/. 760.00.

Por resolución N° 14 de folios 302-303, se cita a las partes para Audiencia Única. Se designa como Apoderado Común de los demandado Wilmer Meza Sandoval, Santos Maza Juárez, Percy Maza Sandoval, Felix Maza Juárez, Casimiro Maza Juárez, Percy Vilchez Chiroque, Paula Sandoval Sullón, Gregorio Inga Sánchez y María Lidia Maza Flores, a su abogada JESSICA PATRICIA GARCIA MECHAN. Conceder sin efecto suspensivo y con calidad de diferida la apelación interpuesta por el codemandado

Santos Maza Juárez, contra la resolución N°13 de fecha 03-11-2014, a fin de que sea revisada por el superior conjuntamente con la probable apelación de sentencia.

A folios 308-310 obras el Acta de Audiencia Única, la misma que mediante resolución N° 16 de folios 313-314, se declara de Oficio la Nulidad de la citada acta, fijándose nueva fecha para la audiencia, la misma que se lleva a cabo conforme al Acta de su propósito de folios 319 a 324, donde se resuelve la SUSTRACCION DE LA MATERIA, respecto a la excepción planteada por la parte demandada. SE DECLARA SANEADO el proceso, se FIJAN PUNTOS CONTROVERTIDOS: Determinar si la parte demandada se encuentra en posesión del inmueble sublitis ubicado en el Distrito de Cura Mori, provincia y departamento de Piura, cuya Área es de 1,895.40 HAS y un perímetro de 19,960 ml, con un centroide este de 547,123 y centroide norte 9,409.040, inscrito en la partida registral N° 11018499, sin título que lo acredite. Así mismo, determinar la extensión y ubicación exacta del área que ocuparía cada uno de los codemandados. Se admiten los medios probatorios, el expediente N° 32-2012-0-2012-JM-CI-01 tramitado ante este juzgado y que se tendrá en cuenta al momento de resolver. Se emite la resolución N° 18, donde se resuelve DESIGNAR a un perito Ingeniero Civil, quien usando GPS identificará la extensión y ubicación exacta del área que se encontraría ocupando cada uno de los codemandados en el inmueble ubicado en el distrito de Cura Mori, provincia de departamento de Piura, inscrito en la Partida Registral N° 11018499. Asimismo, se tiene como Perito de Parte al Arquitecto Hernán Cornejo Ruiz, quien debe presentar su informe sobre la extensión y ubicación exacta del área que se encontrarían ocupando cada uno de los codemandados en el predio sublitis.

A folios 420-422, se apersona SANTOS MAZA JUAREZ, adjuntando copia de la Disposición Fiscal N° 03-2015, por la que se resuelve No Ha Lugar a formalizar Investigación Preparatoria en el proceso que les ha entablado la ahora demandante por el delito contra la Fe Pública, en la modalidad de Falsificación de Documentos, siendo que por resolución N° 30 de folios 423 se dispone Cumpla el recurrente, con indicar si su apersonamiento importa la cesación de las funciones de la Apoderada, respecto de su persona y se proveerá, y por resolución N° 32 se le vuelve a requerir para que dentro del plazo de un día cumpla con lo ordenado en la resolución N° 30, bajo apercibimiento de tenerse por no presentado

Mediante resolución N° 41 de folios 526-529 se ordena la recomposición del Primer Tomo de estos autos.

A folios 634 a 637 se apersona AGRICOLA SANTA REGINA SAC, representada por Francisco Javier Moraga Fuentes, solicitando sustitución procesal de la parte demandante Asociación Civil San Juan Bautista, en el presente proceso, siendo que por resolución N° 47 de fecha 28 de noviembre del 2017 se resuelve: Declarar Improcedente el Desistimiento de la Pericia de parte presentada por el apoderado de la parte demandante. Se reprograma la Audiencia Única. Se declara la Sucesión Procesal de la parte demandante, en consecuencia exclúyase de la presente a la Asociación Civil San Juan Bautista como demandante y téngase en su reemplazo a AGRICOLA SANTA REGINA SAC.

A folios 669 a 672 obra el Acta de Continuación de Audiencia Única, en el predio su litis. A folios 675 a 60 obran los alegatos de la parte demandante y a folios 685 a 702 obran los alegatos de la parte demandadas. De folios 704 a 716 obra el Informe del Perito sobre la Determinación de Extensión y Ubicación de Área Ocupada por los demandados.

Mediante resolución N° 54 de folios 721 a 722, se resuelve: CORRASE traslado a las partes procesales por el término de tres días hábiles el Informe de Peritaje presentado por el Perito Arturo Manuel Encalada Pazos, para que expongan lo que a su derecho convenga. Improcedente los medios probatorios presentados por la parte demandada en su escrito N° 88-2018 y téngase en cuenta sus alegatos en su oportunidad y se tiene por recibido el expediente N° 32-2012-0-2012-JM-CI.01.

A folios 746-749 el abogado de los demandados observa el Peritaje, siendo que por resolución N° 55 se corre traslado al Perito para que dentro del plazo de 10 días cumpla con absolver las observaciones formuladas por el abogado de los demandados. Con su escrito de folios 761 a 765 el Perito cumple con absolver las observaciones, y por resolución N° 57 de folios 766 se programa una Audiencia Especial, a fin de que el Ingeniero Perito explique su Informe Pericial, Audiencia que se lleva a cabo conforme al Acta obrante a folios 812-815, finalmente por resolución N° 61 de fecha 20 de mayo último, se dispone VUELVAN los autos a despacho para sentenciar.

## **II.- FUNDAMENTOS DE LAS PARTES:**

## **DEL DEMANDANTE**

1.- Refiere, que con fecha 30 de Enero del 2012, la Asociación Civil San Juan Bautista, adquirió mediante contrato de Compra Venta, de su anterior propietaria la Sociedad Conyugal conformada por Carlos Alberto Herrera Simón y Yulizza Irene Olivos Benites, el inmueble denominado "PREDIO C.C. SAN JUAN BAUTISTA DE CATACAOS, con registro catastral 7545945071919, ubicado en el Distrito de Cura Mori, provincia y departamento de Piura, inmueble que tiene un Área de 1,895.40 HAS y un perímetro de 19,960.00 ml, con Centroides Este: 547,125 y Centroides Norte: 9,409.040, título debidamente inscrito en los Registros Públicos de Piura, según Partida Registral N° 11018499. Que, la propiedad en referencia fue transferida de sus anteriores propietarios a favor de su representada Asociación Civil San Juan Bautista, las mismas que se encuentran consignadas en la Escritura Pública cuya extensión es de un área total de 1,895.40HA, inscrita en la Partida N° 111018499 de la sección de predios rurales de los Registros Públicos de Piura.

2.- Que, dicho inmueble tiene como referencia: El peaje de la vía Piura - Chiclayo, margen izquierda, a unos cinco (05) kilómetros aproximadamente en adelante y luego dos (02) kilómetros de ingreso. Las constantes incursiones han permitido que los hoy demandados se vayan posesionando de manera progresiva de los terrenos de su representada, a tal punto que no solo viven sino que han levantado un corralón de animales.

3.- Al comprarse el inmueble de buena fe se inicio las acciones propias en su calidad de propietario como la señaladas en el artículo 923 del Código Civil, pero que lamentablemente los trabajos que vienen realizando en terreno propio se ve limitado por las constantes incursiones progresivas de los co-demandados, entorpeciendo constantemente los trabajos correspondientes, como es el caso del cercado del predio, dado que cada vez que continúan con su labor de cercado concurren masivamente con el apoyo de gente que tiene propiedades colindantes y se dirigen hacia el lugar donde se encuentra la maquinaria y realizan no solo la violación de su propiedad sino también la destrucción de cercos y violencia sobre la maquinaria, esto último que ha sido materia de denuncia.

4.- Que, su pretensión ha sido demandada por el anterior apoderado de su representada, contra los hoy demandados, proceso que se siguió ante el Juzgado Mixto de Catacaos, Exp. N° 032--2012, siendo que mediante Resolución N° 28 de fecha 27 de

diciembre del 2013 que ofrece como medio probatorio, se declaro fundada una nulidad interpuesta por los demandados toda vez que previamente la pretensión no había sido sometida a una conciliación extrajudicial. Sin embargo hace de conocimiento que en el referido proceso archivado, los hoy demandados argumentaron que su posesión contaba con justo título dado que tenían condición de comuneros de la Comunidad Campesina de Catacaos, que les había otorgado sendos certificados de posesión, sin embargo mediante informe que obra en el referido expediente el Presidente de la referida Comunidad Campesina, en forma expresa y categóricamente niega que los hoy demandados sean o hayan sido miembros y/o comuneros de dicha Comunidad Campesina, medio de prueba que se encuentra en el referido expediente, que han sido ofrecido como medio probatorio. Por lo que tales afirmaciones vertidas por las partes procesales deberán ser tenidas como declaraciones asimiladas para resolver el conflicto de intereses, en mérito a lo establecido en el artículo 221 del Código Procesal Civil.

#### **DE LA PARTE DEMANDADA**

1.- Con su escrito de folios 150 a 160, refieren que los recurrentes pertenecen a la Asociación de Comuneros "Cruz Blanca", con Asiento A00001 y A00002 de la N° 11113091 del Libro de Personas Jurídicas de Piura y a la vez Comuneros Calificados Empadronados en la Comunidad Campesina "San Juan Bautista de Catacaos", por lo que al amparo de la Constitución Política, Art. 88 Propiedad de Tierras, Capítulo V del Régimen Agrario y Comunidades Campesinas, solicitan que se declare infundada en todos sus extremos la demanda de desalojo interpuesta, por no tener consistencia legal, además por existir falta de legitimidad para obrar en uno de los demandados y que el Acta de Conciliación Extrajudicial no cumple con los requisitos de procedibilidad, asimismo, que la demandante no acredita fehacientemente el Título de Propiedad y no tiene el uso y disfrute del bien.

2.- Refieren, que el predio materia de litis a la búsqueda registral 26-12-2013 fue a favor de la Empresa Comunal de Servicios Agropecuarios San Gerardo, resultando que las acciones hechas por los recurrentes en materia a la venta otorgada a la empresa acotada en la presente, ésta no cumplió con el debido proceso señalado en la Ley 24656, no obstante que la adquisición se hizo en el año 2003 nunca tomo posesión, es decir nunca hizo uso de los bienes y servicios de su bien adquirido, nunca formuló y ejecutó planes de desarrollo integral, agropecuario, industrial, por esta razón nunca

tuvieron conocimiento que nuestras tierras comunales habían sido vendidas, no obstante que desde nuestros ancestros las tierras comunales han estado a favor de los recurrentes, desarrollando trabajos comunales de pastoreo, el uso de tierras que hasta la actual la venimos ejerciendo en Asociación denominada "Asociación de Comuneros Cruz Blanca", conformada por más de 200 comuneros empadronados en la Comunidad Campesina de Catacaos.

3.- Que, la sociedad conyugal conformada por Carlos Alberto Herrera Simón y Julissa Olivos Benites, este predio fue adquirido por segunda vez en el año 2010, no obstante que a la supuestas formalidad y con arreglo a ley, una vez independizado el predio materia de litis, desprendido éste de la comunidad San Juan Bautista de Catacaos, logra la partida o ficha registral, pero aún no estaba en posesión, pero resulta que éste último adquirente con fecha 06 de diciembre del 2011 haciendo posesión y con gente del mal vivir trato de cercar el predio materia de litis, lo cual fueron advertidos y nos constituimos al lugar de los hechos con 200 comuneros de la Asociación Cruz Blanca, para defender sus tierras y en esa disputa falleció un comunero con fecha 06 de diciembre del 2011, ventilándose dicho proceso en la Tercera Fiscalía Penal de Piura Carpeta Fiscal N° 1156-2011 aún en proceso. Que luego este predio transferido en enero del 2012 a la Asociación San Juan Bautista, quien lo adquirió de buena fe, sabiendo de la muerte del comunero.

4.- Que, para que proceda el proceso de desalojo por ocupación precaria el demandante debe acreditar su derecho de propiedad y que el poseedor del predio materia de litis no tenga derecho alguno sobre el mismo, de lo contrario el proceso no puede prosperar por cuanto no se puede desconocer el derecho que pudieran tener tanto el actor como el demandado respecto al predio. Que, los recurrentes ostentan la calidad de comuneros calificados y que se encuentran en posesión desde sus ancestros hace 50 años, lo que acreditan con certificados de posesión y carnet de identidad comunal expedido por el actual Presidente de la Comunidad Campesina San Juan Bautista de Catacaos, es decir cuando se hace alusión a la carencia de título o al fenecimiento del mismo, no se está refiriendo al documento que haga alusión exclusiva al Título de propiedad, sino a cualquier acto jurídico que autorice a los recurrentes a ejercer la posesión del bien, puesto que el derecho en disputa no será la propiedad sino el derecho a poseer, con ello se trasmite un derecho real, máxime si el art. 896 del CC. prescribe "la posesión en el ejercicio de hecho de uno o más poderes inherentes a la



propiedad. Entonces quien ejerza fácticamente uno o más de estos poderes es poseedor, con prescindencia de sí, entonces tiene el animus domini, y se comporta como un verdadero titular y propietario.

5.- Que, en la demanda se evidencia que el demandante no acredita la propiedad del terreno, tampoco acredita edificaciones ni posesión, toda vez que ellos nunca han tenido las prerrogativas de hecho de comportarse como propietarios o titulares, entonces no resulta pertinente la acción de desalojo por ocupación precaria.

### **III.- FUNDAMENTOS DE LA DECISION:**

3.1.- El Estado garantiza a toda persona sea natural o jurídica, el derecho a ejercer la tutela jurisdiccional efectiva en defensa de sus derechos, la misma que debe ejercitarse con sujeción a un debido proceso de conformidad con lo establecido en el inciso 3 del Artículo 139° de la Constitución Política en concordancia con el Artículo I del Título Preliminar del Código Procesal Civil, por lo que corresponde a este órgano jurisdiccional resolver el conflicto de intereses o eliminar incertidumbres con relevancia jurídica, formulada en la presente acción por el actor, con la finalidad de lograr la Paz Social en Justicia.

3.2.- En el caso de autos el accionante Asociación Civil San Juan Bautista y actualmente en merito a la Sucesión Procesal AGRICOLA SANTA REGINA SAC, representada por Francisco Javier Moraga Fuentes, recurre a este órgano jurisdiccional invocando estar premunido de las facultades previstas en el artículo 586 del Código Procesal Civil, el mismo que faculta al propietario, arrendador, administrador y a todo aquel que considere tener derecho a la restitución de un predio a demandar el desalojo correspondiente, siendo el objeto de la presente acción que los demandados WILMER MAZA SANDOVAL, SANTOS MAZA JUAREZ, SANTOS ELIAS MENDOZA, REYNALDO PALACIOS ANASTACIO, PERCY MAZA SANDOVAL, FELIX MAZA JUAREZ, CASIMIRO MAZA JUAREZ, PERCY VILCHEZ CHIROQUE, PAULA SANDOVAL SULLON, GREGORIO INGA SANCHEZ Y MARIA LIDIA MAZA FLORES, cumpla con desocupar el inmueble denominado "PREDIO C.C. SAN JUAN BAUTISTA DE CATACAOS, con Registro Catastral 754945071919, ubicado en el Distrito de Cura Mori, Provincia y Departamento de Piura, con un Área de 1,895.40 HAS y un Perímetro de 19,960.00 ml., con Centroide Este: 547,125 y Centroide Norte:

9,409.040, inscrito en la Partida Electrónica N° 11018499 de los Registros Públicos de Piura.

3.3.- Para el caso concreto, la norma aplicable sería el artículo 911° del Código Civil, el cual prescribe *“la posesión precaria es aquella que se ejerce sin título alguno o cuando el que se tenía ha fenecido”*.

3.4.- Asimismo, el artículo 586° del citado Código Civil señala: *“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”*.

3.5.- Por otro lado, la Corte Suprema de Justicia de la República en la Casación N° 3330-2001-La Merced, publicada en el Diario Oficial El Peruano el 01 de octubre del 2001, ha señalado lo siguiente: *“(...) Para el amparo de la pretensión de desalojo por ocupante precario debe acreditarse única y exclusivamente: a) El derecho de propiedad de la actora; b) la posesión sin título alguno o fenecido éste, de lado de la parte demandada; asimismo, para la desestimación de la referida demandas la parte emplazada debe alegar y acreditar la no configuración de alguno o ninguno de los referidos presupuestos (...)”*

3.6.- Asimismo, la Sala Civil Transitoria de la Corte Suprema de Justicia de la República en la Casación N° 1083-2014-Madre de Dios, publicada en el Diario Oficial el Peruano de fecha 30 de diciembre del 2015, señaló lo siguiente:

*“(...) se debe tener en cuenta, que en el proceso de desalojo por ocupación precaria, la pretensión principal está dirigida a que el emplazado desocupe el inmueble materia de litis; consecuentemente la esencia de dicho proceso no consiste en determinar o resolver en definitiva el derecho de propiedad, sino la validez de la restitución o la entrega de la posesión en base a un título válido y suficiente que la justifique, frente a la ausencia de título o fenecimiento del que tuvo la parte ocupante; la misma que por su naturaleza, debe ser de elemental probanza y dilucidación; de allí que el ordenamiento jurídico ha dispuesto que dicha pretensión sea tramitada en la vía sumarísima de conformidad con el artículo 585° y siguientes del Código Procesal Civil, la cual resulta más breve y expeditiva (...)”*

3.7.- Que para la expedición de la presente sentencia debe tenerse en cuenta que el deber de motivación de las resoluciones judiciales por parte de los jueces, garantiza que los mismos, cualquiera que sea la instancia a la que pertenezcan, deban expresar el

proceso mental que los ha llevado a decidir una controversia, asegurando que el ejercicio de la potestad de impartir justicia se haga con sujeción a la Constitución y a la Ley pero también con la finalidad de facilitar un adecuado ejercicio del derecho a la defensa de los justiciables; por lo que, su contenido esencial se respeta siempre que exista fundamentación jurídica, congruencia entre lo pedido y lo resuelto, y que por sí misma exprese una suficiente justificación de la decisión adoptada, aún si ésta es breve o concisa, en tal sentido corresponde pronunciarse por los puntos controvertidos señalado en audiencia única (acta de folios 315 a 324), el cual es: Determinar si la parte demandada se encuentra en posesión del inmueble sublitis ubicado en el Distrito de Cura Mori, provincia y departamento de Piura, cuya Área es de 1,895.40 HAS y un perímetro de 19,960 ml, con un centroide este de 547,123 y centroide norte 9,409.040, inscrito en la partida registral N° 11018499, sin título que lo acredite. Así mismo, determinar la extensión y ubicación exacta del área que ocuparía cada uno de los demandados.

3.8.- Es necesario precisar en primer término que la **carga de la prueba** de conformidad con el artículo 196 del Código Procesal Civil, corresponde a quien afirma los hechos que configuran su pretensión, o quien las contradice alegando hechos nuevos; es decir, **la parte demandante**, es quien debe acreditar con medios probatorios idóneos y pertinentes los hechos expuestos, así para el amparo de la pretensión de Desalojo por Ocupación Precaria debe acreditarse única y exclusivamente: a) El derecho de propiedad del actor sobre el bien cuya desocupación se solicita; b) la posesión sin título alguno o fenecido éste, de lado de la parte demandada; asimismo, para la desestimación de la referida demandas la parte emplazada debe alegar y acreditar la no configuración de alguno o ninguno de los referidos presupuestos.

3.9.- Ahora bien, siendo el caso que nos ocupa uno de Desalojo por ocupación precaria, se hace necesario verificar los supuestos antes referidos, así en cuanto al primer supuesto, esto es, que el actor acredite ser titular del bien cuya desocupación se solicita; al respecto se tiene que a folios 8 a 11 obra la Copia Literal de Dominio expedida por la Oficina Registral de Piura, del Predio C.C. San Juan Bautista de Catacaos, con Registro Catastral 7545945071919, ubicado en el Distrito de Cura Mori, Provincia y Departamento de Piura, inscrito en la Partida Electrónica N° 11018499, con un Área de 1,895.40 HAS y un Perímetro de 19,960.00ML. Con Centroide Este: 57,125 y Centroide Norte: 9,409.040. Independizado a favor de la Empresa Comunal de Servicios

Agropecuarios San Gerardo SRL, en mérito a la venta de su anterior propietario, conforme consta de la Escritura Pública de fecha 29/12/2003, luego en Asiento 2 figura la COMPRA VENTA que hace la sociedad conyugal conformada por CARLOS HERRERA SIMON Y YULIZZA IRENE OLIVOS BENITES, han adquirido el inmueble inscrito en la presente Partida en mérito a la compra venta celebrada con su anterior propietario Empresa Comunal de Servicios Agropecuarios San Gerardo SRL, conforme consta en la Escritura Pública N° 4353 de fecha 20/12/2010, en el Asiento 3 figura **COMPRAVENTA que hace la ASOCIACION CIVIL SAN JUAN BAUTISTA DE CATACAOS, ha adquirido la propiedad del predio inscrito en la presente Partida,** en mérito a la compraventa otorgada por su anterior propietaria la sociedad conyugal conformada por Carlos Alberto Herrera Simon y Yulizza Irene Olivos Benites, conforme consta de la Escritura Pública de compraventa de fecha 25 de enero del 2012; por lo que estando a lo expuesto se verifica que el demandante tiene la titularidad del dominio del bien Predio cuya desocupación se peticiona, en consecuencia se cumple con el primer supuesto, esto es, el derecho de propiedad del actor.

3.9.- Respecto al segundo supuesto, referido a la posesión sin título alguno o fenecido éste, de lado de la parte demandada; al respecto los demandados refieren que pertenecen a la Asociación de Comuneros "Cruz Blanca", con Asiento A00001 y A00002 de la N° 11113091 del Libro de Personas Jurídicas de Piura y a la vez Comuneros Calificados Empadronados en la Comunidad Campesina "San Juan Bautista de Catacaos", por lo que al amparo de la Constitución Política, Art. 88 Propiedad de Tierras, Capítulo V del Régimen Agrario y Comunidades Campesinas, solicitan que se declare infundada en todos sus extremos la demanda de desalojo interpuesta, que la demandante no acredita fehacientemente el Título de Propiedad y no tiene el uso y disfrute del bien, y si bien señala que la adquisición se hizo en el año 2003 nunca tomo posesión, es decir nunca hizo uso de los bienes y servicios de su bien adquirido, nunca formuló y ejecutó planes de desarrollo integral, agropecuario, industrial, por esta razón nunca tuvieron conocimiento que nuestras tierras comunales habían sido vendidas, que los recurrentes, han venido desarrollando trabajos comunales de pastoreo, el uso de tierras que hasta la actual la venimos ejerciendo en Asociación denominada "Asociación de Comuneros Cruz Blanca", conformada por más de 200 comuneros empadronados en la Comunidad Campesina de Catacaos, que ellos ostentan la calidad de comuneros calificados y que se encuentran en posesión desde sus ancestros hace 50 años, lo que acreditan con certificados de posesión y carnet de identidad comunal

expedido por el actual Presidente de la Comunidad Campesina San Juan Bautista de Catacaos, es decir cuando se hace alusión a la carencia de título o al fenecimiento del mismo, no se está refiriendo al documento que haga alusión exclusiva al Título de propiedad, sino a cualquier acto jurídico que autorice a los recurrentes a ejercer la posesión del bien, puesto que el derecho en disputa no será la propiedad sino el derecho a poseer, con ello se trasmite un derecho real, máxime si el art. 896 del CC. prescribe "la posesión en el ejercicio de hecho de uno o más poderes inherentes a la propiedad. Entonces quien ejerza fácticamente uno o más de estos poderes es poseedor, con prescindencia de sí, entonces tiene el animus domini, y se comporta como un verdadero titular y propietario.

3.10.- De la revisión de los medios probatorios presentados a folios 131 obra el Certificado de Posesión N° 0906-2012, expedido por el Presidente de la Comunidad Campesina San Juan Bautista de Catacaos a favor de la Asociación de Comuneros Cruz Blanca, de un terreno ubicado en Chato Grande, con un área de 13,000. Hás. con fecha febrero del 2012. A folios 132 a 140, obran los carnet de Identidad Comunal expedidos por la Comunidad Campesina San Juan Bautista de Catacaos, de los Comuneros Percy Percy Vilchez Chiroque, emitido con fecha 07-02-2014, Percy Maza Sandoval, con fecha de emisión 21-05-2013, Wilmer Maza Sandoval, emitido con fecha 10-06-2013, María Lidia Maza Flores, con fecha de emisión 22-04-2013, Casimiro Maza Juárez, emitido el 18-11-2002, Feliz Maza Juárez, emitido el 18-11-2002, Santos Maza Juárez, emitido el 21-05-2013, Paula Sandoval Sullón, emitido el 07-02-2014 y Gregorio Inga Sánchez, emitido el 04-03-2013. A folios 145 también obra el Acta de Constatación efectuada por el Juez de Paz de Cucungará - Cura Mori, de fecha 24 de Enero del 2013, realizada en los terrenos de la Asociación de Comuneros Cruz Blanca Zona El Vegón, donde se señala que los terrenos de la Asociación Cruz Blanca Zona El Vegon, se encuentran ubicados en el anexo de Chato Grande, distrito de Cura Mori, con un área de 13,000HAS, y se encuentran en posesión por comuneros pertenecientes a la Comunidad Campesina San Juan de Catacaos, cuyos límites son por el Norte con la Asociación Jesús de Nazaret, por el Sur con terrenos comunales, por el Este con Vega Honda y por el Oeste con Antena de Luz de Alta tensión, que dichos se encuentran cubiertos de zapote y montes que sirven de pastoreo para el ganado de los pesesionarios, constatándose que hay chozas precarias de material rústico que pertenecen Santos Maza Juárez, Paula Sandoval Sullón, Marcelino Inga Inga, Casimiro Maza Juárez, Felix Maza Juárez, Percy Maza Sandoval , Reynaldo Palacios Yesquen,

Gregorio Inga Sánchez y Percy Vilchez Chiroque, quienes se dedican a la crianza de ganado cabrío, ovino, vacuno, aves de corral. Advirtiéndose de lo expuesto que la Comunidad Campesina San Juan Bautista de Catacaos, otorgo el Certificado de Posesión N° 09667-2012 a los comuneros de la Asociación Cruz Blanca, recién con fecha 01 de febrero del 2012, y que los carnet de los comuneros datan del año 2013 a 214, a excepción de los comuneros Casimiro Maza Juárez, Felix Maza Juarez, que datan del año 2002.

3.11.- Por otro lado, en el Acta de Continuación de Audiencia Única llevada a cabo con fecha 26 de enero del 2018 que obra a folios 669 a 672, contando con la presencia de la parte demandante, demandada, sus respectivos abogados, el Perito de Parte Arquitecto Hernán Cornejo Ruiz y el Perito designado Ingeniero Arturo Manuel Encalada Pazos, en el Predio sub litis, se constituyeron a la primera posesión de la demandada María Lidia Maza, se aprecia que es una casa de carrizo y caña, precisando el Ingeniero que tiene 5 x 6 mts, es decir de 40m<sup>2</sup>, apreciándose en el exterior de la vivienda hay gallinas y otros animales, procediendo el Perito Ingeniero a realizar las mediciones y coordenadas con ayuda del GPS, respecto al área ocupada, refiriendo el abogado de la parte demandante que es el único punto de ocupación, señalando el abogado de los demandados que son 11 los demandados a quienes les quemaron su posesión, por lo que se debe inspeccionar también esas posesiones, pero que actualmente ya no están allí porque la empresa no los volvió a dejar entrar y que a la fecha ya no están en posesión porque la empresa lo ha cercado, el Perito indica que el área inspeccionada no está delimitada con cercos ni palos que delimiten el área ocupada por lo que se hace necesario estimar un área por niveles que circundan el área ocupada y encierran las construcciones existentes. El Perito de Parte, manifiesta que en la parte de adelante y posterior del predio hay trabajos agrícolas, que está en uso la Agrícola Santa Regina.

3.12.- A folios 711 a 716, obra el Informe de Peritaje sobre la determinación de extensión y ubicación del área ocupada por los demandados, donde se señala que el área ocupada por los demandados se encuentra en una loma, donde se pudo advertir la existencia de una pequeña construcción rústica con el aparente uso de vivienda, siendo que el área ocupada por los demandados se encuentra íntegramente dentro la propiedad de Agrícola Santa Regina SAC, y representa  $0.4183 \text{ Ha} / 1895.40 \text{ Has} = 0.22\%$ . Concluyendo el mencionado Informe que la zona ocupada por los demandados fue verificada durante la diligencia de inspección judicial, en los cuales con el uso de GPS

se obtuvieron las Coordenadas UTM Datum PSAD-56, estos puntos se han graficado en los planos informativos que se adjuntan y que al contrastarlos con la Poligonal de la Propiedad de Agrícola Santa Regina SAC, se llega a determinar que el Área ocupada por los demandados está íntegramente dentro del Área de la propiedad del demandante, que fue adquirida en mérito al aporte de capital otorgado a su favor por la anterior propietaria Inversiones San José SAC, conforme consta en la Escritura Pública de Reorganización simple, aumento de capital y modificación de estatutos otorgada con fecha 18/08/2016 ante el Notario Público de Piura Juan Manuel Quinde Razuri. Finalizando que el Área ocupada por los demandados al encontrarse dentro de la propiedad de Agrícola Santa Regina SAC, no cuenta con accesos propios, debiendo atravesar la propiedad de la Agrícola para acceder a dicha área.

3.13.- Por otro lado, en la Audiencia Especial llevada a cabo el 07 de setiembre último obrante a folios 812 a 815, con la presencia de las partes, el Perito Ingeniero Arturo Manuel Encalada Pazos, absolviendo las observaciones formuladas por la parte demandada a su informe pericial, quien manifestó que su participación en el peritaje era determinar el área y linderos del área ocupada por los demandados, que en la labor de campo se realizó un recorrido por la zona ocupada, determinándose que se encontraba ubicada en una loma de arena, no existiendo hitos ni limitación alguna, se verificó la existencia de un ambiente utilizado como casa habitación, de usos múltiples y dos corrales, también se verificó la existencia de ganado caprino ni ningún tipo de explotación agrícola ni construcciones de material noble. Se determinó que el área ocupada por los demandados cuenta con una extensión de 4,183m<sup>2</sup> y el área ocupada por la parte la demandante cuenta con 1,895.40 HAS, determinándose que el Área ocupada por los demandados representa el 0.22% del área total, determinándose que el área ocupada por los demandados está íntegramente dentro del área que ocupa la Agrícola Santa Regina, lo que ha quedado plasmado en el plano PP-03 (fs. 708), se reafirma en que no hay accesos directos para llegar al área ocupada por los demandados al encontrarse íntegramente dentro de un terreno que ocupa Santa Regina obligatoriamente se tiene que circular por dicha propiedad conforme se aprecia en el Plano PP-03. Así de lo anteriormente expuesto la juzgadora concluye definitivamente que el Área de terreno ocupada por los demandados se encuentra íntegramente dentro de la propiedad de la parte demandante inicialmente Asociación Civil San Juan Bautista y ahora mediante sucesión procesal Agrícola Santa Regina SAC.

3.14.- Ahora en cuanto a que si los demandados cuentan con título de posesión o si éste ha fenecido; así, como ya se ha señalado en los considerandos que anteceden, los demandados al contestar la demanda, para acreditar su propiedad, han adjuntando el Certificado de Posesión N° 0906-2012, expedido por el Presidente de la Comunidad Campesina San Juan Bautista de Catacaos a favor de la Asociación de Comuneros Cruz Blanca, de un terreno ubicado en Chato Grande, con un área de 13,000. Hás. con fecha 01 de febrero del 2012, es decir el Certificado de Posesión es a nombre de la Asociación de Comuneros Cruz Blanca, por un área de 13,000 HAS, sin individualizar y/o delimitar que cantidad le corresponde a cada comunero, más aún si como los mismos demandados han señalado que la Asociación Cruz Blanca está conformada por más de 200 comuneros, advirtiéndose además que los demandados han formado parte de la Asociación de Comuneros en el año 2012 a 2014, conforme a los Carnet de identidad que adjuntan; por otro lado, de la revisión del expediente N° 0032-2012-0-2012-JM-CI., seguido por las mismas y admitido en calidad de prueba, se advierte que a folios 350 a 356 obra la Escritura Pública de Constitución de la Asociación de Comuneros Cruz Banca, con fecha de constitución 16 de agosto del 2012, evidenciándose que recién en el año 2012, se constituyeron como Asociación. Es más a folios 447 obra el cargo del oficio N° 0634-2013-JM-MBJ--CATACAOS, mediante el cual el juzgado solicita al Presidente de la Comunidad Campesina San Juan de Bautista de Catacaos, informe respecto a la posesión que puedan o no detentar, sobre el bien inmueble ubicado en el distrito de Cura Mori, provincia y departamento de Piura con un área de 1895.40 Hectáreas, inscrito en la Partida N° 110118499 las personas: Maza Sandoval Percy, Inga Sánchez Gregorio, Maza Sandoval Wilmer, Maza Juárez Casimiro, Maza Juárez Santos, Maza Juárez Felix, Sandoval Sullón Pula, Palacios Anastacio Reynaldo, Elias Mendoza Santos y Vilchez Chiroque Percy, (demandados en el presente proceso) debiendo remitirse copia certificada de las certificaciones respectivas; siendo que a folios 543 obra el Oficio N° 81-2013-CCSJBC-DJ, de fecha 27 de mayo del 2013, donde el Presidente de la Comunidad Campesina San Juan Bautista de Catacaos, informa al Juzgado que las personas que se detallan: "PERCY MAZA SANDOVAL, INGA SANCHE GREGORIO, MAZA SANDOVAL WILMER, MAZA JUAREZ CASIMIRO, MAZA JUAREZ SANTOS, MAZA JUAREZ FELIX, SANDOVAL SULLON PAULA, PALACIOS ANASTACIO REYNALDO, ELIAS MENDOZA SANTOS y VILCHEZ CHIROQUE PERCY (demandados), según registros de la Comunidad **NO detentan ninguna posesión dentro los terrenos perteneciente a la Comunidad.** Asimismo, no se ha



encontrado registro de las anteriores juntas directivas, que a las referidas personas se les haya hecho entrega de certificados de posesión alguna, y por lo tanto no registran posesión dentro del predio que nos indica”, advirtiéndose que el predio sobre el que se solicito la información es sobre el Predio ubicado en Cura Mori con una Área de 1,895.40 Hs, inscrito en la Partida N° 11018499 de Predios Rurales de los Registros Públicos, de propiedad del demandante. Así, se tiene que es la propia Comunidad Campesina San Juan Bautista de Catacaos, quien informa que los demandados no tienen ninguna posesión dentro de los terrenos de la Comunidad.

3.11.- Así de lo expuesto se advierte que ha quedado plenamente establecido que los demandados no tienen título de dominio que acredite ser titulares y/o posesionarios del terreno materia de desalojo, es decir no han acreditado la existencia de acto o hecho que justifique su posesión y estando acreditada la propiedad del bien materia de litis a favor del demandante, éste tiene plena legitimidad para exigir la restitución del bien contra quien lo posee en condición de precario, correspondiendo por ello amparar la demanda.

#### **IV.- DECISIÓN:**

Por lo que estando a los fundamentos expuestos y administrando justicia a nombre de la Nación, **FALLO:**

1.- Declarando **FUNDADA** la demanda incoada por ASOCIACION CIVIL SAN JUAN BAUTISTA, ahora por sucesión **AGRICOLA SANTA REGINA SAC**, representada por Francisco Javier Moraga Fuentes, sobre **DESALOJO POR OCUPACION PRECARIA** contra **WILMER MAZA SANDOVAL, SANTOS MAZA JUAREZ, SANTOS ELIAS MENDOZA, REYNALDO PALACIOS ANASTACIO, PERCY MAZA SANDOVAL, FELIX MAZA JUAREZ, CASIMIRO MAZA JUAREZ, PERCY VILCHEZ CHIROQUE, PAULA SANDOVAL SULLON, GREGORIO INGA SANCHEZ Y MARIA LIDIA MAZA FLORES**, respecto del bien Predio CC. San Juan Bautista de Catacaos, ubicado en el Distrito de Cura Mori, Provincia y Departamento de Piura, inscrito en la Partida Electrónica N° 11018499, cuya extensión es de 1,895.40 HAS.

2.- **ORDENO** que los demandados desocupen el bien Predio CC. San Juan Bautista de Catacaos, ubicado en el Distrito de Cura Mori, Provincia y Departamento de Piura,

inscrito en la Partida Electrónica N° 11018499, en el plazo de **diez días**; bajo apercibimiento de ordenar su *lanzamiento*.

**3.- Con costas y costos** a cargo de la parte vencida.

**4.- Notifíquese y consentida o ejecutoriada** que sea la presente: **CÚMPLASE** y archívese en el modo y forma de ley.-