



**Corte Suprema de Justicia de la República  
Sala Civil Permanente**

**Sentencia  
Casación N° 16-2019  
Lima Sur  
Desalojo por Ocupación Precaria**

*Corresponde desestimarse la demanda de desalojo estando a que la entidad demandante no ha expuesto las condiciones reales del predio materia de litis, adjuntando una memoria descriptiva que no es real, conforme lo corroborado por el Juez durante la inspección judicial, en la que se ha verificado que no solo son los demandados los que están en posesión del predio, sino que existen diversas familias ocupando sus viviendas dentro del predio.*

Lima, diez de marzo de dos mil veintidós

La **Sala Civil Permanente de la Corte Suprema de Justicia de la República**: vista la causa número 16-2019, en audiencia pública virtual llevada a cabo en la fecha con los jueces supremos Aranda Rodríguez, Salazar Lizárraga, Cunya Celi, Calderón Puertas y Echevarría Gaviria; y producida la votación con arreglo a Ley, emite la siguiente sentencia:

**I. ASUNTO**

En el presente proceso de desalojo, la demandante **Municipalidad Distrital de Pachacamac** ha interpuesto recurso de casación a fojas dos mil seiscientos veintinueve, contra la sentencia de vista de fecha veinticuatro de julio de dos mil dieciocho, obrante a fojas dos mil quinientos treinta y ocho, que resolvió: **REVOCAR** la sentencia de fojas dos mil doscientos noventa y seis, su fecha veintitrés de abril de dos mil diecisiete, que declara: Fundada la demanda de desalojo por ocupación precaria interpuesta por la Municipalidad Distrital de Pachacamac, y **REFORMÁNDOLA** declararon **Infundada** la citada demanda, con lo demás que contiene.



**Corte Suprema de Justicia de la República  
Sala Civil Permanente**

**Sentencia  
Casación N° 16-2019  
Lima Sur  
Desalojo por Ocupación Precaria**

**II. ANTECEDENTES**

**2.1. Demanda**

El once de setiembre de dos mil seis, mediante escrito obrante a fojas veintinueve, la Municipalidad Distrital de Pachacamac interpone demanda de desalojo a fin que se proceda al desalojo del inmueble ubicado frente a la avenida Víctor Malásquez, adyacente al Asentamiento Humano Portada de Manchay – Ampliación y a la Comunidad Campesina de Collanac, distrito de Pachacamac, provincia y departamento de Lima; argumentando que:

- Mediante resolución N° 016-2006/SBN-GO-JAD, del cinco de marzo de dos mil seis, se aprobó la transferencia patrimonial predial a título gratuito a favor de la Municipalidad Distrital de Pachacamac del predio de 49,479.06 m<sup>2</sup> (cuarenta y nueve mil cuatrocientos setenta y nueve con 06/100 metros cuadrados), con la finalidad de destinarlo a la construcción de un complejo. Dicha resolución fue sujeto a recurso de reconsideración, que fue desestimada a través de Resolución N° 066-2006/SBN-GO-JAD, del veintitrés de junio de dos mil seis. La resolución fue materia de apelación, que mediante Resolución N° 013-2006/SBN-GO, de fecha quince de agosto de dos mil seis, ha desestimado; en consecuencia la resolución administrativa de la Superintendencia de Bienes Nacionales ha quedado firme.
- De acuerdo a los artículos 2 y 3 de la Resolución N° 016-2006/SBN-GO-JAD, el destino de la transferencia es para la construcción de un complejo deportivo y ecológico, teniendo un plazo de cuatro (4) años para la edificación del mismo; agregando que deviene en un accionar prioritario el desalojo de las personas posesionarias precariamente, para cumplir con la condición señalada en la resolución de transferencia predial.



**Corte Suprema de Justicia de la República  
Sala Civil Permanente**

**Sentencia  
Casación N° 16-2019  
Lima Sur  
Desalojo por Ocupación Precaria**

**2.2. Contestación de la Demanda**

**2.2.1.** El tres de octubre de dos mil seis, mediante escrito obrante a fojas cincuenta y ocho, **Emilia Yauri Carhuas de Rodríguez, Agustina Taype Huamán, Dometila Romero Sanabria y Ana Melva Manuel Romero** contestan la demanda negándola en todos sus extremos, argumentando que:

- Solicitan se declare infundada la demanda en virtud a que se encuentran ocupando y conduciendo el bien en forma pública, pacífica y continua por un promedio aproximado de veinte (20) años ya que son tierras eriazas y pertenecen al Estado; agregan que su posesión legal lo ostentan por Resolución Prefectural N° 699-2006-G-1 508/P-Lima de fecha veinticuatro de julio de dos mil seis (fojas cuarenta y ocho), donde la Prefectura de Lima en sus artículos primero y segundo resuelve estimar garantías personales para los recurrentes y posesorias sobre el inmueble que es materia de litis.

**2.2.2.** Mediante escrito de fojas noventa, **Andrés Víctor de la Torre Oscátegui** contesta la demanda, bajo los siguientes argumentos:

- No tiene la condición de ocupante precario, toda vez que mediante **Escritura Pública de Adjudicación de fecha uno de octubre de mil novecientos noventa y siete**, otorgada por la Comunidad Campesina de Llanavilla, se le adjudicó un lote de terreno con un área de 760,000 m<sup>2</sup> (setecientos sesenta mil metros cuadrados), transferencia que fue debidamente aprobada por acuerdo de la Asamblea General de la Junta de Comuneros.
- Asimismo, agrega que mediante **Escritura Pública de Compraventa de fecha veintidós de marzo de dos mil uno**, la Comunidad Campesina de Llanavilla efectuó la transferencia y enajenación perpetua de un lote de terreno con una extensión de 17.6043 hectáreas (diecisiete punto



**Corte Suprema de Justicia de la República  
Sala Civil Permanente**

**Sentencia  
Casación N° 16-2019  
Lima Sur  
Desalojo por Ocupación Precaria**

seis mil cuarenta y tres hectáreas), habiendo cancelado la suma de S/ 5,000.00 (cinco mil nuevos soles) con pleno conocimiento y aprobación de la Asamblea de Junta de Comuneros; agrega que mediante Resolución de Alcaldía N° 1357-97-MPP/A de fecha veinte de diciembre de mil novecientos noventa y siete, **la Municipalidad Distrital de Pachacamac reconoce expresamente que el recurrente ha cumplido con acreditar el derecho de propiedad sobre el terreno, adjuntando el certificado de adjudicación expedido por la Comunidad Campesina de Llanavilla**; por lo que alega que no tiene la condición de precario.

**2.2.3.** Mediante escrito de fecha veinte de agosto de dos mil siete, obrante a fojas doscientos setenta y cuatro, **Edgar Huamán Yarihuamán** contesta la demanda bajo los siguientes argumentos:

- Que mediante **Constancia de Posesión de fecha quince de diciembre de dos mil** y posteriormente ratificada con la **Constancia de fecha treinta de enero de dos mil uno**, la **Junta Directiva de la Asociación de Vivienda La Planicie de Manchay** hizo entrega a favor del recurrente la posesión del predio denominado Lote 1 de la manzana A, y desde la fecha de inicio de la relación posesoria el recurrente ha ejecutado acciones que acreditan el ejercicio de las facultades de uso y disfrute del bien; por lo que no tiene la condición de ocupante precario.

**2.2.4.** Mediante escrito del veinte de agosto de dos mil siete, obrante a fojas doscientos sesenta y tres, **Juan Robert Mendoza Romero** contesta la demanda bajo los siguientes argumentos:

- Mediante Acta de Conciliación de fecha diez de octubre de dos mil, don Fermín Héctor Bedoya Vásquez transfiere a favor de la Asociación de



**Corte Suprema de Justicia de la República  
Sala Civil Permanente**

**Sentencia  
Casación N° 16-2019  
Lima Sur  
Desalojo por Ocupación Precaria**

Vivienda La Planicie de Manchay la posesión del terreno ubicado a la altura del kilómetro 1.5 (uno punto cinco) de la avenida Víctor Malásquez del distrito de Pachacamac, anteriormente denominado Concesión Minera Portachuelo; agrega que **la Junta Directiva de la Asociación antes descrita hizo entrega a favor del recurrente la posesión del predio** denominado lote 5 de la manzana K, la cual ha sido reconocida mediante Resolución de Alcaldía; agrega el recurrente que ha ejecutado acciones que acreditan el ejercicio de las facultades de uso y disfrute del bien, habiendo construido una edificación de material noble sobre el inmueble descrito.

**2.3. Puntos Controvertidos**

Durante Audiencia Única del veinticinco de octubre de dos mil siete, cuya acta consta a fojas trescientos setenta y uno, se emitió la resolución número veintisiete mediante la cual se declaró saneado el proceso, y se fijó como puntos controvertidos:

- 1) Determinar si los demandados, tienen la condición de ocupantes precarios.
- 2) Determinar si procede el desalojo de los demandados del predio materia de litis.

Asimismo, se admitieron y actuaron los medios probatorios.

**2.4. Sentencia de Primera Instancia**

El veintitrés de abril de dos mil diecisiete, mediante resolución número ciento treinta y uno, obrante a fojas dos mil doscientos noventa y seis, el Juzgado Civil Transitorio de Lurín de la Corte Superior de Justicia de Lima Sur, declaró fundada la demanda, señalando que:

- De los actuados se desprende que **la PARTE DEMANDANTE, acredita ser propietaria** del bien inmueble materia de litis, **a través de**



**Corte Suprema de Justicia de la República  
Sala Civil Permanente**

**Sentencia  
Casación N° 16-2019  
Lima Sur  
Desalojo por Ocupación Precaria**

la transferencia patrimonial a título gratuito del predio con un área de 49,479.06 m<sup>2</sup> (cuarenta y nueve mil cuatrocientos setenta y nueve con 06/100 metros cuadrados), inscrito en la partida registral N° 11765508 y registro SINABIP N° 15995, del cual se desprende que el accionante adquirió la propiedad del bien antes mencionado a través de la Resolución N° 016-2006-/SBN-GO-JAD de fecha seis de marzo de dos mil seis (fojas seis).

- Por su parte los **codemandados** que alegan se encuentran ocupando y conduciendo el bien materia de litis, en forma pública, pacífica y continua por un promedio aproximado de veinte (20) años; agregando que su posesión legal lo ostentan por **Resolución Prefectural N° 699-2006-G-1508/P-Lima**, sin embargo dicho documento **no es considerado para el juzgador un título justo**; toda vez que solo resuelve estimar garantías personales y posesionarias sobre el inmueble mas no define su posesión como justa; no adjuntando esta parte otros medios probatorios que dieran lugar a que su posesión sea justificada.
- En cuanto al codemandado Víctor Andrés de la Torre Oscátegui, manifiesta no ser ocupante precario, puesto que, mediante **escritura pública de adjudicación de fecha uno de octubre de mil novecientos noventa y siete, la Comunidad Campesina de Llanavilla, le adjudicó a su favor el lote de terreno con una área 760,600 m<sup>2</sup> (setecientos sesenta mil seiscientos metros cuadrados) al recurrente**; debiendo de precisarse que el codemandado no acredita con medio probatorio idóneo que las áreas descritas en su contestación sean las mismas al inmueble materia de litis; toda vez que el inmueble que aduce materia de transferencia cuenta con un área de 760,600 m<sup>2</sup> (setecientos sesenta mil seiscientos metros cuadrados), esto es superior al área que la parte actora



**Corte Suprema de Justicia de la República  
Sala Civil Permanente**

**Sentencia  
Casación N° 16-2019  
Lima Sur  
Desalojo por Ocupación Precaria**

pretende desalojar (49,479.06 m<sup>2</sup> – cuarenta y nueve mil cuatrocientos setenta y nueve con 06/100 metros cuadrados); mientras que el inmueble que alega el codemandado que ha adquirido como producto de una compra venta cuenta con un área de 17.6043 hectáreas (diecisiete punto seis mil cuarenta y tres hectáreas), vale decir, superior a lo peticionado por el accionante; por tanto para el juzgador, los **documentos presentados no crea convicción en cuanto que sea un título justo que determine su posesión**; al no acreditar que el inmueble materia de litis sea parte o se encuentre subsumido dentro de su propiedad.

- Respecto a lo que expone el litisconsorte pasivo Edgar Huamán Yarihuamán, indica que mantiene la posesión del inmueble, en razón a la **Constancia de Posesión de fecha quince de diciembre del dos mil**, la misma que fue ratificada con la **Constancia de fecha treinta de enero de dos mil uno**, haciéndole entrega la Junta Directiva de la Asociación de Vivienda La Planicie de Manchay; corrobora lo vertido con el documento **Constancia de Posesión** emitida por la Municipalidad Distrital de Pachacamac (página ciento treinta y siete) y la Constancia de Posesión emitida por la Junta Directiva de la Asociación de Vivienda La Planicie de Manchay (página ciento treinta y ocho), **empero dichos documentos no constituye título suficiente para enervar la eficacia del proceso por ocupante precario; más aún si esta parte no acreditó que las entidades quienes emitieron las Constancias tengan facultades para otorgar la posesión del inmueble en cuestión.**
- De la Contestación de la demanda realizada por el litisconsorte pasivo Juan Robert Mendoza Romero, quien aduce que se encuentra en posesión a través de **Acta de Conciliación de partes de fecha diez de octubre del dos mil**, entre don Fermín Héctor Bedoya Vásquez,



**Corte Suprema de Justicia de la República  
Sala Civil Permanente**

**Sentencia  
Casación N° 16-2019  
Lima Sur  
Desalojo por Ocupación Precaria**

**dicho documento no es un medio probatorio que cree convicción al juzgador para justificar la posesión del litisconsorte, toda vez que en dicha acta de conciliación no se precisa el bien inmueble al que alega esta parte en su contestación de demanda.**

- En relación al litisconsorte pasivo Asociación de Vivienda Alan García Pérez de Manchay, debe precisarse que esta parte señala que **es posesionaria** de un área de terreno de 23,588.97m<sup>2</sup> (veintitrés mil quinientos ochenta y ocho con 97/100 metros cuadrados) **conforme lo corrobora con la Resolución Prefectural N° 699-2006 -G-1508P-Lima**, sin embargo dicho documento que se adjunta en copia simple (página trescientos dos y reverso) **solo resuelve otorgar garantías personales y posesionarias a favor de Dometila Romero Zanabria entre otros**; al respecto es de indicar que dicho documento **no constituye título justo que justifique su posesión.**
- **Puede concluirse entonces, que quienes conforman la parte demandada no cuentan con justo título que justifique su posesión en el bien materia de litis.**

## **2.5. Recurso de Apelación**

**2.5.1.** Mediante escrito de fojas dos mil trescientos setenta y tres, Juan Robert Mendoza Romero interpuso recurso de apelación argumentando que:

- La sentencia incumple con el requisito de la motivación adecuada y suficiente, el Juez indica que los documentos ofrecidos como medios probatorios no son títulos suficientes para determinar que el emplazado no es precario, dado que no precisa el bien inmueble que alega el recurrente.
- Son títulos válidos que sustentan la posesión legítima del predio materia de litigio.





**Corte Suprema de Justicia de la República  
Sala Civil Permanente**

**Sentencia  
Casación N° 16-2019  
Lima Sur  
Desalojo por Ocupación Precaria**

- Se debe tener en cuenta que el recurrente se encuentra en posesión pacífica, continua y pública por más de diecisiete (17) años del lote 5 de la manzana K, que inválidamente pretende despojar la demandante, posesión que data de la Cesión de Uso que otorgó Fermín Bedoya Vásquez (titular de la concesión minera no metálica de Portachuelo), quien transfirió a favor de la Asociación de Vivienda La Planicie de Manchay, siendo esta última la que otorgó la posesión al recurrente, medios probatorios que no han sido valorados debidamente por el Juez.

**2.5.2.** Edgar Huamán Yarihuamán interpuso recurso de apelación a fojas dos mil cuatrocientos dieciocho, invocando como agravios:

- Fundamentos similares a Juan Robert Mendoza Romero, señalando igualmente que, la sentencia incumple con el requisito de la motivación adecuada y suficiente, que no se sustenta en la valoración conjunta y razonada de los medios probatorios aportados al proceso.
- Está en posesión pacífica, continua y pública por más de diecisiete (17) años del lote 1 de la manzana A, que inválidamente pretende despojar la demandante, posesión que data de la Cesión de Uso que otorgó Fermín Bedoya Vásquez (titular de la concesión minera no metálica de Portachuelo), quien transfirió a favor de la Asociación de Vivienda La Planicie de Manchay, asimismo, adjuntó una constancia de posesión emitida por la propia Municipalidad demandante de fecha treinta y uno de enero de dos mil dos, que describe los linderos y medidas perimétricas de la edificación que construyó, medio probatorio que refuerza que no ostenta la condición de ocupante precario dado que posee título válido para ejercer la posesión.

**2.5.3.** Emilia Yauri Carhuas de Rodríguez interpuso recurso de apelación a fojas dos mil cuatrocientos treinta y dos, invocando como agravios:



**Corte Suprema de Justicia de la República  
Sala Civil Permanente**

**Sentencia  
Casación N° 16-2019  
Lima Sur  
Desalojo por Ocupación Precaria**

- No obstante que se ha verificado la posesión en la Inspección Judicial efectuada el trece de enero de dos mil nueve, fojas ochocientos sesenta y nueve, con lo que está acreditada la posesión pacífica.
- Obra a fojas trescientos veintidós la Resolución Prefectural N° 699-2006-G-1508-P/Lima donde señalan que han asumido la defensa de la posesión de los terrenos materia de litigio, ante autoridades policiales y administrativa en calidad de poseionarios, adjuntando la documentación de fojas trescientos tres a fojas trescientos quince, que no han sido objeto de tacha, sin embargo, el Juzgado no le ha dado el mérito necesario que corresponde.
- El desalojo por ocupación precaria no es la pertinente para establecer la prevalencia de los títulos para ocupar el bien, sino para definir si la posesión se ejerce con o sin título pertinente.
- El Juzgado considera a la Municipalidad demandante como propietaria del predio sub litis a través de la transferencia patrimonial a título gratuito del predio, efectuada mediante la Resolución N° 016 -2006/SBN-GO-JAD de fecha seis de marzo de dos mil seis, expedida por la Superintendencia de Bienes Nacionales, pero no menciona que dicha transferencia se hizo para que se destine a la Construcción de un Complejo Deportivo Ecológico, no habiéndose cumplido con los fines de la transferencia.
- La Superintendencia de Bienes Nacionales resolvió ampliar el plazo por un período de dos (2) años, para el cumplimiento de la finalidad prevista; transcurrido este plazo, con la Resolución N° 741-2014/SBN-DGPE/SDDI de fecha diecisiete de setiembre de dos mil catorce se resolvió declarar improcedente la solicitud de ampliación de plazo.
- La Municipalidad interpuso recurso de apelación que fue declarada infundada, dándose por agotada la vía administrativa, consecuentemente el predio materia de litis **ha sido revertido a la**



**Corte Suprema de Justicia de la República  
Sala Civil Permanente**

**Sentencia  
Casación N° 16-2019  
Lima Sur  
Desalojo por Ocupación Precaria**

**Superintendencia de Bienes Nacionales**, por tanto, la **Municipalidad no es propietaria ni titular del inmueble que pretende desalojarles como ocupantes precarios.**

**2.5.4.** La Asociación de Vivienda Alan García Pérez de Manchay interpuso recurso de apelación a fojas dos mil cuatrocientos cuarenta y dos, invocando como agravios:

- Expone similares fundamentos a Emilia Yauri Carhuas de Rodríguez, sobre la Inspección Judicial efectuada donde se acreditó la posesión pacífica, el mérito probatorio de la Resolución Prefectural N° 699-2006-G-1508-P/Lima, que el desalojo por ocupación precaria es un proceso sumarísimo, donde no cabe debate sobre la validez o invalidez de un título, así como la impertinencia temporal del Cuarto Pleno Casatorio – Casación N° 2195-2011 Ucayali, porque la demanda ha sido incoada el año dos mil seis; y que el predio materia de litis ha sido revertido a la Superintendencia de Bienes Nacionales, por tanto la Municipalidad no es propietaria.

**2.6. Sentencia de Segunda Instancia**

El veinticuatro de julio de dos mil dieciocho, la Sala Civil de Chorrillos de la Corte Superior de Justicia de Lima Sur, emitió la resolución de vista de fojas dos mil quinientos treinta y ocho, que resolvió revocar la sentencia de primera instancia que declaró fundada la demanda y reformándola declara infundada la demanda de desalojo, bajo los siguientes argumentos:

- **El Derecho de Propiedad de la Parte Demandante**
  - El derecho de propiedad de la Municipalidad demandante respecto del predio sub litis está plenamente acreditado con la Resolución N° 016-2006/SBN-GO-JAD.
- **Las Personas Demandadas y la Identificación del Predio**



**Corte Suprema de Justicia de la República  
Sala Civil Permanente**

**Sentencia  
Casación N° 16-2019  
Lima Sur  
Desalojo por Ocupación Precaria**

- La demanda de desalojo es imprecisa, considerando la gran extensión del terreno sub litis de aproximadamente cinco hectáreas (49,479.06 m<sup>2</sup>), **la Municipalidad no indica cuál es el área ocupada por cada una de las cinco personas, o si todas en conjunto ocupan un área integral con explotación conjunta, para establecer el porcentaje del área ocupada por estas cinco personas demandadas**, que de ser inferior al diez por ciento (10 %) del área total del predio se estaría vulnerando el derecho de defensa de las otras personas que también ocupan el predio; desconocidas y no identificadas con la demanda.
- En la demanda, **no se consignan los datos de identificación del predio sub litis, no menciona las colindancias y medidas perimétricas que son datos necesarios para individualizar el predio sub litis, y no perjudicar derechos de terceras personas no demandadas.**
- La Municipalidad ha adjuntado la **Memoria Descriptiva** de fojas dieciséis, **no tiene fecha de elaboración**; sobre la ubicación **se indica tiene un área de 49,479.06 m<sup>2</sup> (cuarenta y nueve mil cuatrocientos setenta y nueve con 06/100 metros cuadrados)**, forma parte de la Partida N° 11637895, está ubicado en la avenida Víctor Malásquez, adyacente al Asentamiento Humano Portada de Manchay II – sector A, y a la Comunidad Campesina de Collanac, distrito de Pachacamac, provincia y departamento de Lima; **en el rubro “Construcciones” señala el área mencionada para la adjudicación, NO presenta construcciones existentes; en “Servicios” detalla NO existen redes públicas de agua, desagüe y energía.**
- Se presume que, la referida Memoria Descriptiva ha formado el expediente administrativo presentado por la Municipalidad ante la



**Corte Suprema de Justicia de la República  
Sala Civil Permanente**

**Sentencia  
Casación N° 16-2019  
Lima Sur  
Desalojo por Ocupación Precaria**

Superintendencia de Bienes Nacionales para solicitar la transferencia del predio sub litis, infiriéndose es un proyecto recreacional deportivo que hasta la fecha no se concretiza en beneficio de la comunidad.

• **Apelaciones de los litisconsortes Juan Robert Mendoza Romero y Edgar Huamán Yarihuamán**

- Obra en autos la copia simple del Acta de Conciliación de Partes Interesadas, de fecha diez de octubre de dos mil, celebrado entre el señor Fermín Héctor Bedoya Vásquez en condición de titular de la Concesión Minera No Metálica Portachuelo con Padrón número ciento setenta y cinco, con Jhonny Olivas Ovalle en condición de Presidente de la Asociación de Vivienda La Planicie de Manchay, **adoptan la decisión que el titular minero autoriza voluntariamente el posesionamiento de la asociación de vivienda y de toda su población; señalan han realizado coordinaciones con la entidad estatal COFOPRI, que la conciliación permitirá a la dirigencia de la asociación de vivienda realizar sus trámites y gestiones ante las diferentes entidades públicas para regularizar su situación.**

• **La Posesión de los Litisconsortes y otras familias**

- Se ha constatado en la INSPECCIÓN JUDICIAL realizada en el predio sub litis que gran parte del predio sub litis ha sido lotizado con la existencia de calles, avenidas y pasajes, **donde diversas familias han construido sus viviendas de material noble de uno y dos pisos, cuentan con servicios de luz eléctrica y agua potable, aproximadamente un sesenta por ciento del terreno está ocupado por viviendas, y las construcciones de las viviendas datan de aproximadamente diez años de antigüedad.**
- De lo anterior se establece que, **la Municipalidad accionante ha pretendido soslayar el derecho a la vivienda de los referidos pobladores**, quienes venían ocupando un terreno eriazos del



**Corte Suprema de Justicia de la República  
Sala Civil Permanente**

**Sentencia  
Casación N° 16-2019  
Lima Sur  
Desalojo por Ocupación Precaria**

Estado, iniciando en el mes de enero del año dos mil cuatro (2004) la entidad edilicia gestiones ante la Superintendencia de Bienes Nacionales para que le transfiera dicho predio, habiendo indicado en la Memoria Descriptiva respectiva obrante a fojas diecisiete de autos, que en dicho terreno no habían construcciones; lo cual ha sido desvirtuado con la inspección judicial realizada *in situ*; la posesión de diversas familias no demandadas también se corrobora con las fotografías de fojas trescientos ochenta y uno a fojas trescientos ochenta y ocho; así como las fotografías de fojas setecientos sesenta a fojas setecientos sesenta y siete (fojas trescientos dieciocho, y setecientos sesenta del segundo tomo) de autos.

• **Vigencia del Título de Propiedad de la Municipalidad**

- Argumentan Emilia Yauri Carhuaz de Rodríguez y la litisconsorte Asociación de Vivienda Alán García Pérez de Manchay, que el predio materia de litis ha sido revertido a la Superintendencia de Bienes Nacionales, por tanto **la Municipalidad no es propietaria ni titular del inmueble que pretende desalojarles.**
- **Este argumento es incorrecto y carente de asidero real**, pues en la Resolución N° 741-2014-SBN-DGPE/SDDI obrante en copia a fojas dos mil doscientos cuarenta y dos (fs. 2242 – tercer tomo), en los fundamentos décimo cuarto y décimo quinto la Superintendencia de Bienes Nacionales considerando que, el predio sub litis está ocupado por los demandados, por tanto es materialmente imposible iniciar las obras de ejecución del complejo deportivo y ecológico, resolvió que el plazo no corre, se paraliza hasta que la Municipalidad tome posesión del bien, en ninguna parte declara la reversión del bien.



**Corte Suprema de Justicia de la República  
Sala Civil Permanente**

**Sentencia  
Casación N° 16-2019  
Lima Sur  
Desalojo por Ocupación Precaria**

- **La Municipalidad demandante incorrectamente formuló recurso de apelación pues no se puede ampliar ni prorrogar un plazo que no se computa, que está suspendido o paralizado en el tiempo.**
- De lo expuesto, **se concluye que son infundados los argumentos impugnatorios en el sentido que, el predio materia de litis ha sido revertido a la Superintendencia de Bienes Nacionales, y que la Municipalidad no es propietaria**, valorando el Colegiado que el **derecho de propiedad inscrito a favor de la Municipalidad demandante continúa vigente.**
- **La situación real del Predio sub litis**
  - Se reitera, el Juez en la inspección judicial ha constatado la situación real del predio sub litis que es distinta a la referida en la demanda de autos, debiéndose ponderar que, el presente caso no es un conflicto posesorio común entre dos personas (propietario y poseedor), en el cual se aplicaría sin mayores problemas el Cuarto Pleno Casatorio Civil, debiéndose resaltar que en autos la parte demandada no solo está conformada por las cinco (05) personas demandadas, sino por un sinnúmero de familias no identificadas, lo cual haría de imposible ejecución la sentencia de ampararse la demanda; para los fines de construir el complejo deportivo ecológico se tendría que demoler viviendas construidas con material noble por familias que no han sido demandadas en autos; máxime que cualquier proyecto vecinal edilicio debe conciliar los intereses sociales con los intereses individuales.
  - El Dictamen Pericial obrante de fojas novecientos once, elaborado por los peritos ingenieros civiles designados en autos, corroboran la existencia de otros poseedores.
  - **La presencia de otras familias posesionarias del predio sub litis, con antelación a la transferencia del terreno a favor de la Municipalidad fluye del Oficio N° 1405-2004-SBN-GO-JAD de fojas**



**Corte Suprema de Justicia de la República  
Sala Civil Permanente**

**Sentencia  
Casación N° 16-2019  
Lima Sur  
Desalojo por Ocupación Precaria**

**novecientos treinta**, se encuentran dos canteras, en la Cantera 1 se encuentran los siguientes poblados: **a.** Asociación de Vivienda La Planicie, **b.** Asociación de Vivienda Virgen de Chapi, **c.** Asociación de Vivienda San Cristóbal, y **d.** Urbanización Popular de Interés Social (UPIS) Vista Alegre.

- De lo expuesto, y valoradas las pruebas antes glosadas, **se advierte que la demanda ha sido formulada defectuosamente, con omisión de la información real sobre la posesión del bien sub litis por diversas familias posesionarias, quienes inclusive levantaron edificaciones con material noble; quienes no han sido demandadas no obstante que la Municipalidad conocía de la existencia de dos asociaciones de vivienda en dicho lugar**; por tanto una posible sentencia favorable no podría ejecutarse sin vulnerar el derecho de defensa y el derecho a la vivienda de dichas personas no demandadas.
- Por lo expuesto se concluye que, no existe congruencia entre los hechos reales con los fundamentos de la demanda **resultando improcedente la demanda, sin perjuicio que la Municipalidad demandante haga valer sus derechos conforme a ley, y si considera pertinente reformule el proyecto de complejo deportivo ecológico adecuándose a las circunstancias actuales de la posesión de dicho predio, y así con el apoyo social de la población de una vez se logre construir si no es todo el proyecto antes diseñado, por lo menos una parte del mismo para el beneficio de los niños y la juventud de dicho sector, al haber transcurrido más de diez años desde que se inició este proceso.**
- La demanda de autos se declarará infundada, **valorando el Colegiado el déficit de viviendas que existe en nuestro país,** asimismo que del Proyecto Complejo Deportivo y Ecológico la





**Corte Suprema de Justicia de la República  
Sala Civil Permanente**

**Sentencia  
Casación N° 16-2019  
Lima Sur  
Desalojo por Ocupación Precaria**

Municipalidad se desconoce si está debidamente presupuestado por el Ministerio de Economía y Finanzas, debiéndose resaltar que la Municipalidad no debe descuidar la posesión directa y el ejercicio de obras en dicho sector donde ya existe un área deportiva, puesto que adquirió un predio que **ya estaba ocupado por diversas familias** con fines de vivienda, donde ya habían efectuado construcciones, en consecuencia se revocará la sentencia apelada y reformándola declarar infundada la demanda.

**III. RECURSO DE CASACIÓN**

La demandante Municipalidad Distrital de Pachacamac mediante escrito de fojas dos mil seiscientos veintinueve, interpuso recurso de casación contra la resolución de vista, siendo declarado procedente por este Supremo Tribunal mediante la resolución de fecha veinticuatro de junio de dos mil diecinueve, por las siguientes infracciones:

- a) **Infracción normativa del artículo 139, inciso 5), de la Constitución Política del Perú.** Alega que la Sala Superior emitió un fallo con una motivación aparente, toda vez que no cuenta con el sustento jurídico necesario para arribar a las conclusiones anotadas; existe falta de conexión entre los considerandos y lo resuelto, incurriendo en errores lógicos y de análisis de los hechos, pese a que la parte recurrente explicó de manera clara cómo se ha llegado a esta situación, determinándose claramente que la responsabilidad del origen de la interrupción fue de terceros, no teniendo en cuenta sus alegatos presentados el ocho de enero de dos mil trece.
- b) **Infracción normativa al artículo 911 del Código Civil.** Sostiene la recurrente que la norma en comento determina explícitamente el accionar que una persona debe cumplir para ser considerada como



**Corte Suprema de Justicia de la República  
Sala Civil Permanente**

**Sentencia  
Casación N° 16-2019  
Lima Sur  
Desalojo por Ocupación Precaria**

poseedor precario y las causales de inimputabilidad por hechos no atribuibles a una de las partes. Norma que ha sido desnaturalizada por la Sala Superior que concluye que no procede el desalojo por ocupación precaria.

- c) **PROCEDENCIA EXCEPCIONAL del recurso por la causal de infracción normativa del artículo 139, inciso 3, de la Constitución Política del Estado.**

**IV. CUESTIÓN JURÍDICA EN DEBATE**

En el presente caso, la cuestión jurídica en debate consiste en determinar si la Sala Superior ha incurrido en infracción al debido proceso y motivación al expedir la sentencia recurrida, asimismo, si se ha incurrido en infracción material al determinar que los demandados no tienen la calidad de precarios.

**V. FUNDAMENTOS DE ESTA SALA SUPREMA**

**Primero.**- Que, el recurso de casación tiene por fines la adecuada aplicación del derecho objetivo al caso concreto y la uniformidad de la jurisprudencia nacional por la Corte Suprema de Justicia, conforme lo señala el artículo 384 del Código Procesal Civil.

**Segundo.**- Que, habiéndose declarado procedente el recurso por la causal de infracción normativa material y procesal, en primer término debe dilucidarse la causal relativa a la infracción normativa procesal, de conformidad con el inciso 4 del artículo 388 del Código Procesal Civil – modificado por Ley N° 29364-, el cual establece que si el recurso de casación contuviera ambos pedidos (anulatorio y revocatorio), deberá entenderse el anulatorio como principal y el revocatorio como subordinado, ello en atención a su efecto nulificante.



**Corte Suprema de Justicia de la República  
Sala Civil Permanente**

**Sentencia  
Casación N° 16-2019  
Lima Sur  
Desalojo por Ocupación Precaria**

**Tercero.**- Que, la infracción procesal se configura cuando en el desarrollo del proceso, no se han respetado los derechos procesales de las partes, se han obviado o alterado actos de procedimiento, la tutela jurisdiccional no ha sido efectiva, el órgano jurisdiccional deja de motivar sus decisiones o lo hace en forma incoherente, en clara transgresión de la normatividad vigente y de los principios procesales.

**Cuarto.**- Que, corresponde emitir pronunciamiento respecto a la infracción normativa excepcional del artículo 139 incisos 3 y 5 de la Constitución Política del Estado, a fin de analizar si se ha respetado el debido proceso y la debida motivación de resoluciones judiciales.

**Quinto.**- Que, analizando la sentencia recurrida es posible verificar que, en efecto se ha demandado el desalojo de un área de cuarenta y nueve mil cuatrocientos setenta y nueve con 06/100 metros cuadrados (49,479.06 m<sup>2</sup>), admitiéndose a trámite la demanda respecto a Andrés Víctor de la Torre Oscátegui, Emilia Yauri Carhuas de Rodríguez, Agustina Taype Huamán, Dometila Romero Zanabria y Ana Melva Manuel Romero, para lo cual la entidad demandante adjuntó una Memoria Descriptiva a fojas dieciséis, en la cual se señala que el área no presenta construcciones existentes ni existen redes públicas de agua, desagüe y energía, que presumible fue parte del expediente administrativo con el que se solicitó a la Superintendencia de Bienes Nacionales la transferencia del predio.

**Sexto.**- Que, sin embargo, como es posible advertir de la revisión de autos, en audiencia única del veinticinco de octubre de dos mil siete, mediante resolución número veintisiete se admitió como prueba de oficio la diligencia de inspección judicial en el predio materia de litis, la que se llevó a cabo el trece de enero de dos mil nueve, cuya acta obra a fojas ochocientos sesenta



**Corte Suprema de Justicia de la República  
Sala Civil Permanente**

**Sentencia  
Casación N° 16-2019  
Lima Sur  
Desalojo por Ocupación Precaria**

y nueve, en la que el Juez de la causa da cuenta de lo siguiente: se procedió a inspeccionar un área de 49,476.154 m<sup>2</sup> (cuarenta y nueve mil cuatrocientos setenta y seis punto ciento cincuenta y cuatro metros cuadrados), denominado Asentamiento Humano Portado I - Ampliación, en el que se advierte la existencia de viviendas, locales comerciales y área deportiva, viviendas que cuentan con servicio de luz eléctrica, redes de agua, viviendas que varían entre una y hasta dos plantas y que en su mayoría son de material noble y otras de calamina y madera, que datan aproximadamente de diez años de antigüedad y entre otras más recientes que no tienen antigüedad mayor de diez años. Asimismo, el juez de la causa advirtió haber encontrado en posesión a los demandados, así como a otras personas que no están incorporados al proceso ni se han identificado, también se advierte que las viviendas que el área que se inspecciona está siendo ocupado por un sesenta por ciento (60 %) de viviendas.

**Sétimo.**- Que, estando a ello, es evidente que la entidad demandante no ha expuesto las condiciones reales del predio materia de litis, adjuntando una memoria descriptiva que no es real, conforme lo corroborado por el Juez durante la inspección judicial, asimismo, se ha verificado que no solo son los demandados los que están en posesión del predio, sino que existen diversas familias ocupando sus viviendas dentro del predio, construcciones que datan de aproximadamente diez (10) años de antigüedad, ocupantes que no han sido identificados, menos aún han formado parte del proceso a fin de que puedan ejercer su defensa, por tanto, como bien lo ha indicado la sentencia de vista, de emitirse una sentencia favorable solo se vulneraría el derecho de defensa y el derecho a la vivienda de las numerosas familias no demandadas.



**Corte Suprema de Justicia de la República  
Sala Civil Permanente**

**Sentencia  
Casación N° 16-2019  
Lima Sur  
Desalojo por Ocupación Precaria**

**Octavo.**- Que, se observa entonces que, la Sala Superior no ha incurrido en infracción a las normas que garantizan el derecho a un debido proceso y tutela jurisdiccional efectiva, así como a la motivación, pues uno de los aspectos del debido proceso es dar solución al conflicto suscitado, lo cual ha realizado la Sala de mérito, al exponer una motivación acorde a la posición que defiende.

**Noveno.**- Que, aunado a ello, en cuanto a la infracción normativa del artículo 911 del Código Civil, también corresponde ser desestimada, atendiendo a que la Sala de mérito ha declarado infundada la demanda al no haberse demandado correctamente a todos los posesionarios del bien materia de litis, menos aún ha descrito que extensión ocupan, así como las colindancias y medidas perimétricas del predio, lo cual es determinante para la individualización del predio atendiendo a su pretensión.

**Décimo.**- Que, en consecuencia, al no haberse acreditado la contravención de las normas denunciadas, el recurso merece ser desestimado.

**VI. DECISIÓN**

Por tales consideraciones, esta Sala Suprema, en aplicación de lo dispuesto en el artículo 397 del Código Procesal Civil, modificado por la Ley 29364, resuelve:

- 6.1.** Declarar **INFUNDADO** el recurso de casación interpuesto por la Municipalidad Distrital de Pachacamac a fojas dos mil seiscientos veintinueve; en consecuencia, **NO CASARON** la sentencia de vista de fecha veinticuatro de julio de dos mil dieciocho, obrante a fojas dos mil quinientos treinta y ocho, emitida por la Sala Civil de Chorrillos de la Corte Superior de Justicia de Lima Sur, que revocando la sentencia apelada de fojas dos mil doscientos noventa y seis, su fecha veintitrés



**Corte Suprema de Justicia de la República  
Sala Civil Permanente**

**Sentencia  
Casación N° 16-2019  
Lima Sur  
Desalojo por Ocupación Precaria**

de abril de dos mil diecisiete, la reforma y declara Infundada la demanda de desalojo.

**6.2. DISPUSIERON** la publicación de la presente resolución en el diario oficial “El Peruano”, bajo responsabilidad; notificándose; en los seguidos por la Municipalidad Distrital de Pachacamac con Andrés Víctor de la Torre Oscátegui y otros, sobre desalojo por ocupación precaria; y los devolvieron. Intervino como ponente el señor juez supremo **Salazar Lizárraga**.-

**SS.**

**ARANDA RODRÍGUEZ**

**SALAZAR LIZÁRRAGA**

**CUNYA CELI**

**CALDERÓN PUERTAS**

**ECHEVARRÍA GAVIRIA**

Khm/jd