



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA**

**CASACIÓN 3586-2016
TACNA
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

Sumilla: *“El recurso deviene en infundado puesto que, de la motivación expuesta, se ha corroborado que las instancias de mérito han respetado los estándares de motivación debida en cuanto han fundamentado adecuadamente la existencia del supuesto de ocupante precario, en el sentido que la parte recurrente posee sin título alguno, esto es, sin la presencia y acreditación de ningún acto o hecho que justifique el disfrute del derecho a poseer”.*

Lima, uno de abril
de dos mil diecinueve.-

LA SALA CIVIL TRANSITORIA DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA: Vista la causa número tres mil quinientos ochenta y seis - dos mil dieciséis, efectuado el debate y la votación correspondiente, emite la presente sentencia: -----

I. MATERIA DEL RECURSO.- Se trata del recurso de casación interpuesto por la **Asociación de Pequeños y Medianos Empresarios Caminos del Norte**, con fecha diez de agosto de dos mil dieciséis, obrante a fojas cuatrocientos ochenta y uno, contra la sentencia de vista contenida en la resolución número cuarenta, de fecha veintisiete de julio de dos mil dieciséis, obrante a fojas cuatrocientos sesenta y cinco, expedida por la Sala Civil Transitoria de la Corte Superior de Justicia de Tacna que confirmó la sentencia apelada contenida en la resolución número treinta y cuatro, de fecha dieciocho de mayo de dos mil dieciséis, que declaró fundada la demanda interpuesta por el Procurador Público Regional a cargo de los Asuntos Judiciales del Gobierno Regional de Tacna, contra la Asociación de Pequeños y Medianos Empresarios Caminos del Norte sobre desalojo por ocupantes precarios; en consecuencia la demandada Asociación de Pequeños y Medianos Empresarios Caminos del Norte, deben desocupar el terreno denominado Lote O-E, con un área de cien mil metros cuadrados (100,000 m²) o diez hectáreas (10 Hectáreas), ubicado en el distrito



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA**

**CASACIÓN 3586-2016
TACNA
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

Gregorio Albarracín (zona posterior del Aeropuerto Carlos Ciriani), provincia y región de Tacna; que forma parte de otro de mayor extensión - Lote Matriz O-B; inscrito en la Partida Electrónica 11076965. -----

II. ANTECEDENTES: -----

Que, previamente a la absolución de las denuncias formuladas por los demandantes, conviene hacer las siguientes precisiones respecto de lo acontecido en el proceso: -----

2.1. Demanda. Por escrito de fojas treinta y seis, el **Gobierno Regional de Tacna** interpone demanda de desalojo por ocupación precaria, contra la Asociación de Pequeños y Medianos Empresarios Caminos del Norte, a fin que la parte demandada restituya el terreno denominado Lote O-E ubicado en el distrito de Gregorio Albarracín (zona posterior del Aeropuerto Carlos Ciriani), provincia de Tacna con un área de 100,000 metros cuadrados o 10 hectáreas; que forma parte de otro de mayor extensión (lote matriz), también denominado O-B; inscrito en la Partida número 11076965. Funda su pretensión en lo siguiente: **1)** Que la Oficina Ejecutiva de Administración de Bienes Inmuebles y la Oficina Regional de Asesoría Jurídica, realizan la entrega provisional de la posesión a la Asociación demandada, al amparo del artículo 100 del Decreto Supremo número 007-2008-VIVIENDA. En la cláusula sexta del acta de entrega de fecha cinco de junio de dos mil doce obrante a fojas once, se consigna que el área entregada provisionalmente es para la ejecución de Proyecto de Desarrollo Social “Mejoramiento de Capacidades para la producción y comercialización de Muebles de la ciudad de Tacna”, caso contrario se dejara automáticamente sin efecto la entrega provisional; y, **2)** La Oficina Ejecutiva de Administración de Bienes Inmuebles, a través de la Brigada N° 2 ha re alizado una inspección al



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA**

**CASACIÓN 3586-2016
TACNA
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

bien materia del proceso, mediante la cual se verifica que la Asociación demandada ha realizado construcciones de material noble, no cumpliendo el fin para el cual le fue entregado. A consecuencia de ello, se ha emitido la Resolución Ejecutiva Regional N° 225-2013-P.R/GOB.REG.TACNA de fecha tres de mayo del dos mil trece de fojas trece, en base al Informe N° 395-2013-OEABI/GOB.REG.TACNA de fecha ocho de abril del dos mil trece de fojas trece, que resuelve dejar sin efecto el acta de entrega recepción provisional a favor de la Asociación demandada; e, improcedente la solicitud de cesión en uso presentada por la referida Asociación; por consiguiente el título que ostentaba la parte demandada ha fenecido, deviniendo en precaria la posesión que ejerce la demandada. -----

2.2. Contestación. Mediante escrito a fojas ciento veintisiete, la demanda La Asociación de Pequeños y Medianos Empresarios "Camino del Norte" contesta la demanda, señalando que el Gobierno Regional de Tacna debía de realizar una evaluación respecto del predio entregado provisionalmente, con el fin de verificar si la demandada ha destinado el área entregada a los fines específicos señalados en la cláusula sexta y a la vez determinar la procedencia o no de su solicitud de Cesión en Uso; resultando falso lo señalado por la Oficina Ejecutiva de Administración de Bienes Inmuebles a través de su Brigada número 02, respecto a la inspección realizada al predio donde se concluye que la demandada no cumplió con el fin para el cual se le hizo la entrega provisional del terreno; basándose en un informe el cual es totalmente incoherente, inconsistente y contradictorio; siendo que ha cumplido con todas las obligaciones impuestas en dicha acta, siendo las pequeñas edificaciones halladas era para proteger las máquinas y herramientas de todos nuestros socios de posibles robos, así como de la instalación de los servicios básicos como son el agua y la energía eléctrica. Asimismo, señala que el Gobierno Regional de Tacna no se pronunció sobre el trámite de la cesión en uso y que



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA**

**CASACIÓN 3586-2016
TACNA
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

cumplió con los requisitos de dicho trámite y también con todas las obligaciones impuestas en el Acta de Entrega-Recepción Provisional del Bien Inmueble. -----

2.3. Sentencia de Primera Instancia. El juzgado de primera instancia, mediante resolución de fecha dieciocho de mayo de dos mil dieciséis, obrante a fojas cuatrocientos cinco, declara fundada la demanda en consecuencia la demandada Asociación de Pequeños y Medianos Empresarios del Norte, deben desocupar el terreno denominado Lote O-E, con un área de 100,000 m² o 10 Has, ubicado en el distrito Gregorio Albarracín (zona posterior del Aeropuerto Carlos Ciriani), provincia y Región de Tacna; que forma parte de otro de mayor extensión-Lote Matriz O-B; inscrito en la Partida Electrónica 11076965, en el plazo de seis días, teniendo en cuenta el plano perimétrico y de ubicación de fojas veinticinco y entregarlo al demandante, señalando al respecto que de determinarse la condición de ocupante precario de la asociación demandada, pues en el desalojo por ocupante precario corresponde al demandante probar el derecho de propiedad, los que está acreditado en autos con las copias de las partidas registrales de fojas cuatro y nueve; y, al demandado corresponde demostrar que posee algún título que justifique su posesión, con lo que no ha cumplido la parte demandada, no desvirtuando el derecho de la parte demandante, la alegación del demandado que cumplieron con los requisitos de trámite y también con todas las obligaciones impuestas en el Acta de Entrega-Recepción Provisional del Bien Inmueble, sin embargo se debe tener en cuenta que por Resolución Ejecutiva Regional 225-2013- P.R/GOB.REG.TACNA, se resolvió dejar sin efecto el Acta de Entrega Provisional de bien inmueble a la Asociación de Pequeños y Medianos Empresarios Caminos del Norte de fecha cinco junio dos mil doce con lo que feneció dicho título. Que dada la naturaleza del presente proceso no corresponde determinar la validez o invalidez de la resolución administrativa referida. -----



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA**

**CASACIÓN 3586-2016
TACNA
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

2.4. Sentencia de Vista. Al respecto, la sala superior procede a confirmar la demanda, indicando al respecto que el demandante ha acreditado ser titular en calidad de propietario, del inmueble denominado Lote O-E, con un área de 100,000 m² o 10 Has, ubicado en el distrito Gregorio Albarracín (zona posterior del Aeropuerto Carlos Ciriani), provincia y Región de Tacna; que forma parte de otro de mayor extensión -Lote Matriz O-B, tal como lo demuestra con la copia de la Partida P11076965 inscrita en los Registros Públicos Zona Registral N°XIII Sede Tacna, conforme a los actuados de fojas cuatro a diez, y que si bien la asociación demandada afirma que (...) que si cuenta con título posesorio legítimo (Acta de entrega-recepción provisional de bien inmueble) obrante a fojas once, ante este argumento se señala que dicha afirmación no tiene sustento alguno ya que se tiene acreditado que efectivamente mediante Resolución ejecutiva Regional número 225-2013-P.R/GOB.REG.TACNA de fecha tres de mayo de dos mil trece, en su artículo primero resuelve "(...) Dejar sin efecto el Acta de entrega-recepción provisional del inmueble de fecha cuatro de abril de dos mil doce a favor de la Asociación de pequeños y medianos empresarios Caminos del Norte, consecuentemente queda sin efecto la obligación de administración, custodia y conservación del terreno entregado a dicha Asociación (...)", es decir si bien es cierto el Gobierno Regional de Tacna con fecha cinco de junio del dos mil doce suscribió un "Acta de Entrega-recepción provisional de Bien inmueble a la Asociación de Pequeños y medianos empresarios Caminos del Norte" a través del cual la parte demandante hace la "entrega provisional" a la parte demandada del terreno denominado O-E con un área de 100 000.00 m² (10.00 has), el cual se encuentra formando parte de otro de mayor extensión denominado Lote O, inscrito en la partida electrónica número 11076965 del Registro de predios de la Oficina Registral de Tacna con titularidad de dominio del Gobierno Regional de Tacna, "ésta habría quedado sin efecto" de conformidad con lo establecido en la cuarta cláusula (...) que el Gobierno Regional procederá a realizar evaluación



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA**

**CASACIÓN 3586-2016
TACNA
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

correspondiente del predio entregada provisionalmente, a fin de concluir con el procedimiento de cesión en uso con la expedición de la resolución respectiva (...) y en la quinta cláusula de dicho documento se estableció que (...) El recepcionante asume en adelante la administración, custodia y conservación como prioridad del predio materia de entrega provisional a partir de la fecha (...). En ese sentido, el título concedido a la parte demandada ha fenecido, siendo así de conformidad a lo establecido en el artículo 911 del Código Civil es ocupante precario quien está en posesión de un bien sin tener título vigente que justifique su posesión por fenecimiento del mismo. -

III. CAUSALES DEL RECURSO DE CASACIÓN: Esta Sala Suprema, mediante resolución de fojas ciento setenta y tres del presente cuadernillo, de fecha nueve de enero de dos mil dieciocho, ha estimado declarar procedente el recurso de casación por la causal de: **i) La infracción del artículo 139 incisos 3 y 5 de la Constitución Política del Perú**, refiere que la sentencia recurrida adolece de nulidad porque precisa que mediante Resolución Ejecutiva Regional número 225-2013 se dejó sin efecto el Acta de Entrega- Recepción Provisional del inmueble de fecha cuatro de abril de dos mil doce, inobserva que el acta con el cual justifica su posesión sobre el mismo es uno de fecha cinco de junio de dicho año, aún vigente; y **ii) En aplicación a lo dispuesto en el artículo 392-A del Código Procesal Civil se incorpora en forma excepcional la causal de infracción normativa procesal del artículo 95 del Código Procesal Civil.** -----

IV. FUNDAMENTOS DE LA SALA SUPREMA: -----

PRIMERO.- En primer lugar, ha de tenerse en cuenta que el recurso extraordinario de casación tiene por objeto, el control de las infracciones que las



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA**

**CASACIÓN 3586-2016
TACNA
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

sentencias o los autos puedan cometer en la aplicación del derecho; partiendo a tal efecto de los hechos considerados probados en las instancias de mérito aceptados por las partes, para luego examinar si la calificación jurídica realizada es la apropiada a aquellos hechos. No bastando la sola existencia de la infracción normativa, sino que se requiere que el error sea esencial o decisivo sobre el resultado de lo decidido. -----

SEGUNDO.- En el presente caso, se ha declarado la procedencia del recurso de casación por las causales de infracción normativa procesal y material. Considerando lo indicado, ha de precisarse que el artículo 396 del Código Procesal Civil, ha establecido que si la infracción está referida a una norma procesal y esta produjo la afectación al derecho a la tutela jurisdiccional efectiva o del debido proceso del impugnante, la Corte casa la resolución impugnada y, además, según corresponda: **1.** Ordena a la Sala Superior que expida una nueva resolución; **2.** Anula lo actuado hasta la foja que contiene la infracción inclusive o hasta donde alcancen los efectos de la nulidad declarada y ordena que se reinicie el proceso; **3.** Anula la resolución apelada y ordena al juez de primer grado que expida otra; o, **4.** Anula la resolución apelada y declara nulo lo actuado e improcedente la demanda. En cualquiera de estos casos, la sentencia casatoria tiene fuerza vinculante para el órgano jurisdiccional respectivo. -----

TERCERO.- De ello se tiene que, cuando se declara fundado el recurso de casación por vulneraciones a las normas que garantizan el debido proceso o las infracciones de las formas esenciales para la eficacia y validez de los actos procesales, en todos los supuestos se debe devolver el proceso a la instancia inferior para que emita un nuevo pronunciamiento. En ese sentido, sobre la causal consistente en la **artículo 139 inciso 3 y 5 de la Constitución Política**



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA**

**CASACIÓN 3586-2016
TACNA
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

del Perú y del artículo 95 del Código Procesal Civil. -----

CUARTO.- Uno de los principales componentes del derecho al debido proceso se encuentra constituido por el denominado derecho a la motivación, consagrado por el artículo 139, inciso 5 de la Constitución Política del Perú, por el cual se garantiza a las partes involucradas en la controversia el acceso a una respuesta del juzgador que se encuentre adecuadamente sustentada en argumentos que justifiquen lógicamente y razonablemente, en base a los hechos acreditados en el proceso y al derecho aplicable al caso, la decisión adoptada, y que, además, resulten congruentes con las pretensiones y alegaciones esgrimidas por aquellas dentro de la controversia. --

QUINTO.- Este derecho no solo tiene relevancia en el ámbito del interés particular correspondiente a las partes involucradas en la *litis*, sino que también juega un papel esencial en la idoneidad del sistema de justicia en su conjunto, pues no debe olvidarse que una razonable motivación de las resoluciones constituye una de las garantías del proceso judicial, directamente vinculada con la vigilancia pública de la función jurisdiccional, por la cual se hace posible conocer y controlar las razones por las cuales el juez ha decidido una controversia en un sentido determinado; implicando, en ese sentido, un elemento limitativo de los supuestos de arbitrariedad. Razón por la cual, su vigencia específica en los distintos tipos de procesos ha sido desarrollada por diversas normas de carácter legal, como los artículos 50, inciso 6, 121 y 122, incisos 3 (cuya infracción se denuncia) y 4 del Código Procesal Civil y el artículo 12 de la Ley Orgánica del Poder Judicial, que exigen que las decisiones del juez cuenten con una exposición ordenada y precisa que justifique lo decidido. -----



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA**

**CASACIÓN 3586-2016
TACNA
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

SEXTO.- Por otro lado, según el artículo 95 del Código Procesal Civil, en caso de litisconsorcio necesario, el Juez de la causa puede integrar la relación procesal emplazando a una persona, si de la demanda o de la contestación de la misma aparece de manera evidente que la decisión a recaer en el proceso le va a afectar. Si carece de la información necesaria, devolverá la demanda y requerirá al demandante los datos para el emplazamiento al litisconsorte. -----

SÉTIMO.- Por su parte, el artículo 911 del Código Civil establece que: *“La posesión precaria es la que se ejerce sin título alguno o el que tenía ha fenecido”*. Esta norma exige que se prueben dos condiciones copulativas: **a)** Que, el demandante acredite ser titular del dominio del bien inmueble cuya desocupación solicita; **b)** Que, se acredite la ausencia de una relación contractual de arrendamiento entre las partes o la ausencia absoluta de cualquier circunstancia que justifique el uso o disfrute del bien por parte de los demandados. -----

OCTAVO.- Al respecto la Corte Suprema de Justicia de la República, en el Cuarto Pleno Casatorio Civil casación número 2195-2011-Ucayali, resumiendo las diversas posturas presentadas para el desalojo por ocupante precario, precisó que: *“ (...) se presentará esta figura en cualquier situación en la que falte un título (acto o hecho) o este 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”*



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA**

**CASACIÓN 3586-2016
TACNA
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

(fundamento jurídico 61). Agregando además en la parte decisoria lo siguiente:
“6. 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”. -----

NOVENO.- Así, en el fundamento 51 del Pleno Casatorio antes mencionado se establece que: *“(...) que cuando dicho artículo en análisis 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 o circunstancia que hayan expuesto, tanto la parte demandante como la demandada, en el contenido de los fundamentos fácticos tanto de pretensión, como de su contradicción y **que le autorice a ejercer el pleno disfrute del derecho a la posesión**, hechos o actos cuya probanza pueden realizarla, a través de cualquiera de los medios probatorios que nuestro ordenamiento procesal admite; entendiéndose que el derecho en disputa no será la propiedad sino el derecho a poseer”. -----*

DÉCIMO.- Que, la presente controversia sobre desalojo por ocupación precaria, está dirigida a que los emplazados desocupe el inmueble materia de *litis*; consecuentemente la esencia de este proceso, no consiste en determinar o resolver en definitiva el derecho de propiedad, sino la restitución o la entrega de la posesión en base a un título legítimo 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 encontrarse debidamente probado. -----



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA**

**CASACIÓN 3586-2016
TACNA
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

DÉCIMO PRIMERO.- Que, en el presente caso que nos ocupa, la Sala Superior en la sentencia impugnada que a su vez confirma la apelada apreciando los hechos expuestos en la demanda y en la contestación de la demanda así como en el punto controvertido y valorando las pruebas actuadas en el proceso ha establecido que los demandados tienen la condición de precarios, en ese sentido basan la posesión del terreno en función al documento denominado “Acta de entrega Provisional de bien Inmueble a la Asociación de Pequeños y Medianos Empresarios Caminos del Norte”, el cual fue dejando sin efecto mediante la Resolución Ejecutiva Regional 225-2013- P.R/GOB.REG.TACNA, acto administrativo emitido por el Gobierno Regional de Tacna, el cual tiene vigencia al no ser materia de impugnación o no apreciarse procedimiento alguno que afecte su validez del mismo, en tal sentido se concluye que la recurrente carece de título para seguir ocupando el predio materia de litis. -----

DÉCIMO SEGUNDO.- Finalmente, este Supremo Tribunal aprecia que en el íter del proceso se ha respetado ampliamente el derecho al debido proceso, esto es al derecho de acción y contradicción, a ofrecer y actuar medios probatorios, al derecho de impugnación y de la doble instancia, etc., indicándose además que conforme a los actuados, el fallo solo afecta la esfera jurídica de la recurrente Asociación de Pequeños y Medianos Empresarios Caminos del Norte, no correspondiendo integrar la presente relación procesal ninguna otra persona o asociación, por lo que no corresponde la aplicación del artículo 95 del Código Procesal Civil, no apreciándose ningún vicio insubsanable que atente contra el debido proceso; lo que debe agregarse que la resolución de vista impugnada está suficientemente motivada, por todo lo cual el recurso de casación debe desestimarse. -----



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA**

**CASACIÓN 3586-2016
TACNA
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

Por las razones expuestas, y en aplicación del artículo 397 del Código Procesal Civil, declararon: **INFUNDADO** el recurso de casación interpuesto por la **Asociación de Pequeños y Medianos Empresarios Caminos del Norte**, obrante a fojas cuatrocientos ochenta y uno; en consecuencia **NO CASARON** la sentencia de vista contenida en la resolución número cuarenta, de fecha veintisiete de julio de dos mil dieciséis, obrante a fojas cuatrocientos sesenta y cinco, emitida por la Sala Civil Transitoria de la Corte Superior de Justicia de Tacna; **DISPUSIERON** la publicación de la presente resolución en el Diario Oficial “El Peruano”, bajo responsabilidad; en los seguidos por el Gobierno Regional de Tacna contra la Asociación de Pequeños y Medianos Empresarios Caminos del Norte sobre desalojo por ocupantes precarios; *y los devolvieron*. Ponente señora Cabello Matamala, Jueza Suprema.-

S.S.

ROMERO DÍAZ

CABELLO MATAMALA

CALDERÓN PUERTAS

AMPUDIA HERRERA

LÉVANO VERGARA

AMD/JMT