



EXPEDIENTE : 688-2021-0-2301-JR-CI-02
DEMANDANTE : ANTHONY BODENHEIM ROSPIGLIOSI
DEMANDADO : SONIA POMA CORMILLUNI
MATERIA : DESALOJO

SENTENCIA DE VISTA

RESOLUCION N° 13

Tacna, dieciocho de octubre
del año dos mil veintidós.-

DE LOS ANTECEDENTES:

Proveniente del Segundo Juzgado Civil de Tacna, viene a este Despacho el expediente número seiscientos ochenta y ocho, guión dos mil veintiuno, guión cero, en mérito a la apelación formulada por la demandada, respecto a la Sentencia contenida en la resolución número ocho de fecha diez de setiembre del año dos mil veintiuno, que obra de fojas noventa y uno a noventa y seis y realizada la vista de la causa, con el informe oral del abogado Aurelio Huillca Mamani, en representación de la parte demandante, debe absolverse el grado, actuando como Jueza Superior ponente la señora Tellería Vega.-----

DE LOS FUNDAMENTOS:

De La Apelación de Sentencia:

PRIMERO: Que, es materia de apelación la Sentencia contenida en la resolución número ocho de fecha diez de setiembre del año dos mil veintiuno, que obra de fojas noventa y uno a noventa y seis, que declara **FUNDADA la demanda** interpuesta por **ANTHONY BODENHEIM ROSPIGLIOSI**, en contra de **SONIA POMA CORMILLUNI** sobre **DESALOJO por ocupación precaria** en la vía del proceso **Sumarísimo; ORDENANDO** que la demandada **SONIA POMA CORMILLUNI** **desocupe y entregue** el predio ubicado en el Lote 29, Mz. 141, Sector 3 del PROMUVI Señor de los Milagros Viñani del distrito de Gregorio Albarracín Lanchipa, provincia y departamento Tacna, inscrito en la Partida N° 11054827 del registro de propiedad inmueble de la Zona Registral N° XIII-Sede Tacna, a favor de la parte demandante, dentro del plazo de **SEIS (06) DÍAS HÁBILES**, una vez que



consentida o ejecutoriada la sentencia, **bajo apercibimiento**, en caso de incumplimiento, de disponerse la **EJECUCIÓN FORZADA**, ordenándose el **LANZAMIENTO** con descerraje y allanamiento en caso de ser necesario; Con **CONDENA** de **COSTAS Y COSTOS**.-----

De los argumentos de la apelación:

SEGUNDO: Que, conforme se desprende del escrito de fojas ciento uno a ciento cinco, la demandada Sonia Poma Cormilluni, apela la sentencia referida, solicitando que la misma sea revocada o declarada nula; argumentando que la misma adolece de una motivación defectuosa y contraviene el derecho al debido proceso; señalando que en el fundamento sétimo de la recurrida, se hace mención, que el título del accionante viene siendo cuestionado, encontrándose el bien materia de desalojo en proceso de reversión; sin embargo, ello no ha sido debidamente valorado, pues muy por el contrario se ha señalado que la existencia de dicho procedimiento no invalida el derecho de propiedad del accionante; agrega por su parte que si bien el accionante ostenta un título de propiedad, ello no acredita plenamente ser titular del dominio del inmueble, pues se encuentra en trámite de reversión por causales establecidas en el mismo título; agregando de otro lado que la A quo ha señalado, que por su parte no cuenta con ningún título que justifique su posesión, sin considerar que la viene ejerciendo con el consentimiento tácito de la Municipalidad Provincial de Tacna, como lo ha acreditado con la constancia y acta de inspección ocular, presentadas; las que no han sido valoradas debidamente; señalando finalmente que la A quo, haciendo uso de sus facultades ha podido ordenar de oficio que se informe respecto al proceso de reversión referido; por todo lo cual considera que la sentencia emitida ha sido sustentada en apreciaciones subjetivas, sin una debida motivación, por lo que debe ser anulada.-----

Del derecho de propiedad:

TERCERO: Que, tal como lo establece el artículo 923° del Código Civil: “La propiedad es el poder jurídico que permite usar, disfrutar, disponer y reivindicar un bien. Debe ejercerse en armonía con el interés social y dentro de los límites de la ley.”; en ese entender, “El derecho de propiedad alude a una relación directa e inmediata que el titular guarda con el bien, derivándose la oponibilidad erga omnes de su derecho, de ahí que la doctrina clásica le atribuía un significado absoluto, y que actualmente su ejercicio sólo pueda restringirse por las formas establecidas en la Ley y la Constitución Política del Estado. **Del carácter absoluto del derecho de propiedad deriva su signo de exclusividad**, puesto que siendo un derecho que otorga las mayores facultades posibles sobre una cosa, **no pueden haber dos titularidades contrapuestas que las otorguen** ya que, en ese caso, no habría un derecho absoluto sino limitado al ejercicio del derecho del otro titular, tal es así, que la copropiedad, para salvar el carácter exclusivo, es interpretada como una



cotitularidad del derecho de propiedad, con lo cual no hay derechos contrapuestos sino un derecho que se ejerce por dos o más personas.” (Cas. N° 2409-98. Callao, Sala Civil de la Corte Suprema. Lima, 09 junio. 1999).-----

Del Desalojo por ocupación precaria:

CUARTO: A tenor de la definición legal contenida en el artículo 911 del Código Civil, es poseedor precario quien ejerce la posesión sin título alguno o cuando el que **tenía ha fenecido**. Del texto legal citado se pueden diferenciar dos situaciones distintas: **a)** Por un lado los supuestos de posesión precaria originaria, que se producen cuando se da inicio a la posesión sin título alguno que la ampare, dependiendo de la sola voluntad del poseedor (así por ejemplo la que se origina con ocasión de la ocupación de un bien abandonado); y, **b)** la posesión precaria derivada, que ejerce quien inicialmente estuvo provisto de un título y merced al cual ingresó a ocupar el bien, pero que **posteriormente se extingue** (así por ejemplo, la pérdida del dominio al haber sido objeto de venta en remate público). Bajo tales premisas normativas y a tenor de la previsión contenida en el artículo 586 del Código Procesal Civil, pueden demandar el desalojo el **propietario**, el arrendador, el administrador y todo aquel que considere tener derecho a la restitución de un predio; pudiendo hacerlo contra el arrendatario, subarrendatario, **el precario** o cualquier otra persona a quien le es exigible la restitución. De lo expuesto se infiere que, resulta procedente la demanda de desalojo dirigida contra quien nunca tuvo título que amparase su posesión o contra quien, **habiéndolo tenido**, a la fecha de interposición de la demanda ya **lo había perdido**. Resulta importante destacar, con relación a la precariedad sobrevenida, que la norma no formula distinción alguna con respecto del título que amparaba originalmente la posesión, razón por la cual podría demandarse al propietario anterior, pues al haberse producido la transferencia de la propiedad resulta evidente que deja de tener título que justifique la posesión.-----

De la orientación jurisprudencial:

QUINTO: Con relación a este tema, el **IV Pleno Casatorio Civil**, llevado a cabo por la Corte Suprema de Justicia de la República (**Casación número 2195-2011-Ucayali**), desarrolla la problemática y el concepto de precario en los siguientes términos: “...Ello se agrava más, cuando observamos que hay una alta tasa de incidencia de procesos cuyas pretensiones se declaran improcedentes, bajo la concepción que en el desalojo por ocupación precaria basta que se presente cualquier aspecto vinculado a la propiedad o cualquier circunstancia que se alegue no puede ser controvertida y decidida en el proceso sumario de desalojo, para que la jurisdicción la acoja como razón para rechazar la demanda,



considerando que tal situación debe ser discutida previamente en un proceso de trámite más lato, lo cual, desde luego viene afectando el derecho a la tutela jurisdiccional efectiva...” (Fundamento 50) (Subrayado añadido); “... La figura del precario se va a presentar cuando se esté poseyendo sin título alguno, esto es, sin la presencia y acreditación de ningún acto o hecho que justifique el derecho al disfrute del derecho a poseer –dentro de lo cual, desde luego, se engloba la servidumbre de la posesión, a quien el poseedor real le encarga el cuidado de un bien, esto es por un acto de mera liberalidad y con carácter gratuito, y que si no atiende el requerimiento del titular para la devolución del bien devendrá en precario-, es decir, en este primer caso, no necesariamente se requiere de la presencia de un acto jurídico que legitime la posesión del demandado, lo que no excluye también el caso de aquel en que el uso del bien haya sido cedido a título gratuito, sin existir de por medio el pago de una renta.” (Fundamento 54) (Subrayado añadido); “El segundo supuesto que contempla la norma es que el título de posesión que ostentaba el demandado haya fenecido, sin precisar los motivos del fenecimiento, por lo que resulta lógico concebir que dicha extinción se puede deber a diversas causas, tanto intrínsecas o extrínsecas al mismo acto o hecho...” (Fundamento 55); “...Para la protección del derecho en análisis la controversia debe circunscribirse sustancialmente a la alegación y probanza del derecho al disfrute de la posesión inmediata, independientemente de la determinación de la propiedad o de la validez o vigencia (en sí) del título con el cual se defiende el disfrute de dicho derecho...” (Subrayado añadido); “Estando a lo señalado, esta Corte Suprema acoge un concepto amplio del Precario –a efectos de englobar todas las variables, que en la casuística se vienen planteando a la jurisdicción, de tal manera que se atiendan estas variables y se reduzcan ostensiblemente los casos de improcedencia–, no limitándose únicamente al caso que el propietario cede la posesión de un inmueble para que otro la use y se la devuelva cuando la reclame, sino también cuando existe una situación de tolerancia de la posesión de hecho sin título (hecho o acto alguno) que la ampare, o cuando sobreviene un cambio de la causa, por cesar la vigencia de un acto jurídico o variar los efectos de los actos o hechos antes existentes, situación que justificaban, al demandado al ejercicio del derecho a poseer. En consecuencia, 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, etcétera- 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 alguno y sin título para ello, o cuando dicho título, según las pruebas presentadas en el desalojo, no genere ningún efecto de protección para quien ostente la posesión inmediata, frente al reclamante.” (Fundamento 61); Resulta necesario destacar que el **IV Pleno Casatorio** ha puesto especial cuidado en interpretar con la mayor amplitud posible la figura del precario, en aras de reducir los casos de improcedencia, considerando incluso el supuesto del sirviente de la posesión (en la medida que, al ser requerido para la devolución, se convierte en precario). También debe resaltarse la interpretación extensa que hace respecto de la ausencia de título, al comprender aquellos supuestos en que, según la prueba presentada en el desalojo, éste (es decir, el título) “no genere ningún efecto de protección para quien



ostente la posesión inmediata frente al reclamante”, lo que en buena cuenta equivale a ostentar un título que carece de fuerza protectora, de manera que no resulta suficiente con la alegación de ostentarse un título, debiendo analizarse también el “efecto protector” del mismo con relación al poseedor inmediato.-----

Del caso materia de pronunciamiento:

SEXTO: *Que, conforme se desprende de la demanda de fojas cuarenta y cinco a cincuenta y uno, Anthony Bodenheim Rospigliosi, interpone demanda de Desalojo por ocupante precario, en contra de Sonia Poma Cormilluni y todos los que ocupen el predio, solicitando la restitución de la posesión del inmueble ubicado en la Asociación de Vivienda Promuvi Señor de los Milagros Sector 3, Manzana 141, Lote 29, Viñani, del distrito de Gregorio Albarracín, provincia y departamento de Tacna; argumentando que adquirió el inmueble materia de litis, a través de la Municipalidad Provincial de Tacna, pagando los derechos legales de trámite y logrando la adjudicación y luego su respectiva inscripción en Registros Públicos de Tacna, encontrándose inscrita su propiedad en la Partida N° 11054827 del registro de propiedad inmueble de la Zona Registral XIII- sede Tacna; agregando que en el año 2017, estuvo fuera de la ciudad de Tacna, por motivo de trabajo, y al retornar el año 2018, encontró que la demandada Sonia Poma Cormilluni, había ingresado de mala fe, a su inmueble, empezando a tramitar la adjudicación a su favor ante la Municipalidad Provincial de Tacna; reclamando por su parte la devolución del inmueble a través de una carta notarial y ante su negativa, es que invitó a la demandada a un centro de conciliación, la que no prosperó, dando inicio al presente proceso; que admitida a trámite la demanda y corrido el traslado de ley, la demandada la absuelve de fojas sesenta y uno a sesenta y siete, solicitando se declare infundada la demanda, argumentando que el título de propiedad del demandante contiene causales de nulidad de reversión, siendo una de ellas la falta de posesión directa, pacífica y continua, en el plazo de dos meses, desde la adjudicación o la entrega del título de propiedad; por lo que se viene siguiendo un proceso administrativo de reversión sobre el bien inmueble sub Litis; señalando finalmente que viene ejerciendo posesión sobre dicho inmueble desde el año 2015 hasta la actualidad, en forma pacífica, pública, continua y de buena fe; por lo que está siguiendo trámites ante la Municipalidad Provincial de Tacna para la adjudicación a su favor, una vez declarada la reversión.-----*



SÉTIMO: Que, en atención a los antecedentes y particularmente los argumentos de la apelación, en el presente caso de lo que se trata es de dilucidar, en **primer lugar**, si el accionante Anthony Bodenheim Rospigliosi, tiene un título suficiente que la legitime para reclamar, vía desalojo, la restitución del inmueble ubicado en la Asociación de Vivienda Promuvi Señor de los Milagros Sector 3, Manzana 141, Lote 29, Viñani, del distrito de Gregorio Albarracín, provincia y departamento de Tacna, cuya propiedad reclama; habiendo presentado como documentales para acreditar ello, copias certificadas de la Constancia de Adjudicación, Acta de Adjudicación Provisional N° 00674-2010-MPT, Acta de Adjudicación N° 00674-2010-MPT, Título de Propiedad N° 02149-2015, corrientes de fojas cinco a ocho y Copia Literal de la Partida N° 11054827 expedida por el registro de propiedad inmueble de la Zona Registral N° XIII sede Tacna, corriente a fojas catorce y quince, documentales de las que se evidencia, que efectivamente el accionante adquirió la propiedad de dicho inmueble mediante Acta de Adjudicación y Posterior Título de Propiedad, otorgado por la Municipalidad Provincial de Tacna, de fecha cinco de mayo del año dos mil quince, inscribiendo su derecho en los Registros Públicos el 23 de junio del 2016, tal como consta del asiento 00001, corriente a fojas quince; asiento registral que se presume cierto y produce todos sus efectos, ello conforme a lo establecido por el artículo 2012 del Código Civil, ya que no se ha acreditado en autos que haya sido rectificado o declarada su invalidez por órgano judicial, arbitral o administrativo; consecuentemente, el demandante acredita plenamente tener derecho de propiedad sobre el bien inmueble materia de desalojo, con lo que se tiene por acreditada la propiedad del accionante sobre el inmueble materia de desalojo.-----

OCTAVO: Que, en **segundo lugar**, corresponde dilucidar en el presente proceso, si la demandada Sonia Poma Cormilluni ostenta un título vigente y suficiente que justifique su posesión y pueda ser opuesto al demandante, de manera tal que, a pesar del título de dominio del accionante, no pueda reclamar la restitución de los predios; al respecto debe tenerse en cuenta, que la demandada, ha aceptado encontrarse en posesión del inmueble, justificando ello señalando que viene poseyendo de manera pacífica y pública, con la aceptación tácita de la Municipalidad Provincial de Tacna; y en mérito al proceso que está siguiendo para que administrativamente se proceda a la reversión del inmueble a la propiedad de la municipalidad y se proceda luego a la adjudicación a su favor, habiendo presentado para acreditar ello, copia



certificada de la Carta N° 584-2020-SGATL-GDU/MPT de fecha 09 de abril del 2021, la copia de la Constancia de Inspección ocular y copia del acta de inspección ocular de Oficio N° 000459-2017 de fecha 04 de mayo del 2017; desprendiéndose sin embargo de la Carta referida, (corriente a fojas cincuenta y ocho) que ésta ha sido dirigida a su persona por la Subgerente de Acondicionamiento Territorial y Licencias de la Municipalidad Provincial de Tacna, en relación a su solicitud de reversión sobre el lote que es materia del presente proceso; y donde expresamente le manifiesta lo siguiente: "(...) todo procedimiento de reversión se realiza de oficio a favor de la Municipalidad. Por lo que su participación concluye con la información proporcionada. La Municipalidad no avala los actos de posesión ilegal de predios, caso contrario se iniciarán las acciones legales a través de la procuraduría Pública Municipal, para la recuperación extrajudicial de la propiedad conforme al Artículo 65 de la Ley 30230 y acciones legales de acuerdo al Artículo 202 y 204 del Código Penal"; (resaltado y subrayado, añadidos); de lo que se evidencia nítidamente, que no existe la "aceptación tácita" de la Municipalidad, como señala; lo que además no resultaría suficiente para oponerse al título de propiedad del accionante, que como se ha indicado, se encuentra vigente; pues aún en el supuesto que en vía administrativa se estuviese tramitando la reversión del inmueble sub Litis, ello por sí solo no desvirtúa la calidad de propietario del accionante; quedando por tanto plenamente acreditado en el proceso, que efectivamente la demandada tiene la calidad de ocupante precaria, como señala el accionante.-----

NOVENO: Que en consecuencia, estando a lo señalado precedentemente, los argumentos esgrimidos por la parte apelante, no resultan suficientes para desvirtuar los fundamentos de la Sentencia recurrida; habiéndose dictado con arreglo a las normas vigentes y a los principios que informan el debido proceso, resultando el fallo emitido arreglado a derecho.-----

DE LA BASE LEGAL:

Por lo que en mérito a lo expuesto, y estando a las atribuciones conferidas por el artículo 40° del Texto Único Ordenado de la Ley Orgánica del Poder Judicial:----

SE RESUELVE:

CONFIRMAR la Sentencia contenida en la resolución número ocho de fecha diez de setiembre del año dos mil veintiuno, que obra de fojas noventa y uno a noventa y seis, que declara **FUNDADA la demanda** interpuesta por **ANTHONY BODENHEIM ROSPIGLIOSI**, en contra de **SONIA POMA**



CORMILLUNI sobre **DESALOJO** por **ocupación precaria** en la vía del proceso **Sumarísimo**; **ORDENANDO** que la demandada **SONIA POMA CORMILLUNI** **desocupe y entregue** el predio ubicado en el Lote 29, Mz. 141, Sector 3 del PROMUVI Señor de los Milagros Viñani del distrito de Gregorio Albarracín Lanchipa, provincia y departamento Tacna, inscrito en la Partida N° 11054827 del registro de propiedad inmueble de la Zona Registral N° XIII-Sede Tacna, a favor de la parte demandante, dentro del plazo de **SEIS (06) DÍAS HÁBILES**, una vez que consentida o ejecutoriada la sentencia, **bajo apercibimiento**, en caso de incumplimiento, de disponerse la **EJECUCIÓN FORZADA**, ordenándose el **LANZAMIENTO** con descerraje y allanamiento en caso de ser necesario; Con **CONDENA** de **COSTAS Y COSTOS**. Y los devolvieron.-----

S.S.

ARMAZA GALDOS
TELLERÍA VEGA
BGAZO DE LA CRUZ