



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA

SALA CIVIL TRANSITORIA

CASACIÓN 1078-2017

TACNA

DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA

SUMILLA.- La precariedad es una especie de características de la posesión ilegítima de mala fe, cuyas causales para nuestra dogmática jurídica son: a) Falta de existencia del título (nunca existió); b) El título que dio vida a la posesión ha fenecido o caducado. En este sentido se puede afirmar que el artículo 911 del Código Civil nos conduce a establecer que deben probarse dos condiciones copulativas: a) que la parte demandante sea la titular del bien cuya desocupación pretende y, b) Que la parte emplazada ocupe el bien sin título o que tenía hubiere fenecido

Lima, veintidós de junio de dos mil dieciocho-

LA SALA CIVIL TRANSITORIA DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA; vista la causa número mil setenta y ocho – dos mil diecisiete, en Audiencia Pública de la fecha, y luego de verificada la votación con arreglo a ley emite la siguiente sentencia:

I. MATERIA DEL RECURSO DE CASACIÓN:

Se trata del recurso de casación interpuesto por el **Gobierno Regional de Tacna**, corriente a fojas mil cuatrocientos setenta y ocho, contra la Sentencia de Vista contenida en la Resolución número ciento treinta, de fecha catorce de noviembre de dos mil dieciséis, corriente a fojas mil cuatrocientos sesenta y tres, que confirmó la sentencia de primera instancia que declaró infundada la demanda de Desalojo por Ocupación Precaria.

II. FUNDAMENTOS DEL RECURSO DE CASACIÓN:

Esta Sala Suprema mediante resolución de fecha uno de junio de dos mil diecisiete, corriente de fojas cincuenta y cinco del cuadernillo de casación, declara procedente el recurso por las causales de:

1.- Infracción normativa procesal del artículo 330 del Código Procesal Civil, norma que ha sido inaplicada puesto que la sentencia de vista ha confirmado la sentencia de primera instancia que declaró infundada la demanda de desalojo sin considerarse en ambas sentencias que la codemandada Asociación de Vivienda "Los Cruceros" se allanó a la demanda, y que mediante Resolución número cincuenta y cinco de fecha diecinueve de abril de dos mil doce se declaró el allanamiento;

2.- Infracción normativa procesal del artículo 586 del Código Procesal Civil, al no considerarse que el Gobierno Regional de Tacna, en calidad de administrador del bien



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA

CASACIÓN 1078-2017

TACNA

DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA

de propiedad de la Superintendencia Nacional de Bienes, podía demandar la restitución del predio materia de litigio;

3.- Infracción normativa material de los artículos 923 y 2013 del Código Civil, porque a pesar de reconocerse que la Superintendencia de Bienes Nacionales tiene derecho de propiedad inscrito y vigente, que no ha sido rectificado en los Registros Públicos, en la recurrida se pretende desconocer dicha titularidad, alegando la existencia de una duplicidad de partidas y que el Organismo de la Formalización de la Propiedad Informal - COFOPRI también sería titular, y sin considerar que el día siete de julio de dos mil seis, el predio materia de litis fue transferido por el Organismo de la Formalización de la Propiedad Informal - COFOPRI a la Superintendencia de Bienes Nacionales, por lo que es la única y actual titular.

III. CONSIDERANDO:

PRIMERO.- Del examen de los autos se advierte que mediante escrito de fojas cuarenta, la **Procuradora Pública Regional a cargo de los asuntos judiciales del Gobierno Regional de Tacna** interpone demanda de desalojo por la causal de ocupante precario, con el objeto que la Asociación de Vivienda los Hijos de Viñani restituya un área de terreno de cinco mil noventa y dos punto treinta y un metros cuadrados (5,092.31 m²) y que la Asociación de Vivienda Los Cruceros restituya un área de cuatro mil veintisiete metros cuadrados (4,027.00 m²).

1.1. Fundamenta su pretensión precisando: **i)** Mediante el Oficio número 1102-2006-GRDS-GGR/GOB.REG.TACNA de fecha cinco de mayo de dos mil seis, Oficio número 3473-2006-SBN-GA-OTD de fecha veinticuatro de abril de dos mil seis, Resolución Administrativa número 179-202-SBN-GO-JAR del doce de noviembre de dos mil dos, Resolución Administrativa número 171-SBN-GO-JAR del veintidós de octubre de dos mil dos y, en virtud del Decreto Supremo número 107-2003-EF, la Comisión de Formalización de la Propiedad Informal (en adelante COFOPRI) transfiere a favor del Estado representado por la Superintendencia de Bienes Nacionales un área de trescientos veintitrés mil seiscientos setenta y cinco punto treinta y tres metros cuadrados (323,675.33 m²) ubicado en la Parcela 1 del distrito de Gregorio Albarracín, provincia y departamento de Tacna debidamente inscrito en la Partida Electrónica número P20049281 del Registro Predial Urbano - Zona Tacna; **ii)** En mérito del acta



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA

SALA CIVIL TRANSITORIA

CASACIÓN 1078-2017

TACNA

DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA

de entrega y recepción de funciones sectoriales a los Gobiernos Regionales y recursos del Sector Economía y Finanzas –Superintendencia de Bienes Nacionales al Gobierno Regional de Tacna en materia de administración y adquisición de terrenos urbanos y eriazos de propiedad del Estado de fecha tres de noviembre de dos mil cinco, su representada acredita el derecho de propiedad sobre el área de terreno materia del presente proceso judicial, en consecuencia, este documento los faculta a iniciar todas las acciones legales en salvaguarda de bienes de propiedad del Estado. **iii)** Con fecha treinta y uno de mayo de dos mil siete, la Oficina Regional de Administración de Bienes Inmuebles (en adelante ORABI) realizó una inspección en la zona denominada H3, en la que se pudo determinar que además de la Asociación de Vivienda Monte Real existían otras Asociaciones invasoras, tales como las demandadas. **iv)** Habiéndose demostrado que los demandados invadieron propiedad del Gobierno Regional que colinda con la zona denominada H3 para la Construcción del Hospital del Viñani, es que solicitan que los demandados restituyan la posesión de los terrenos que ilegalmente vienen ocupando, que se encuentra debidamente inscrito en la Partida Electrónica número P20049281 del Registro de Propiedad Inmueble de Tacna.

SEGUNDO.- Tramitada la causa conforme a su naturaleza, el **Juzgado Civil Transitorio de la Corte Superior de Justicia de Tacna** emite la sentencia contenida en la Resolución número ciento veintiuno, corriente a fojas mil trescientos setenta y cuatro, que declaró infundada la demanda.

2.1. Fundamenta su decisión señalando: **i)** La parte demandante señala que la propiedad se encuentra inscrita en la Partida Electrónica número P20049281 del Registro de Propiedad Inmueble de Tacna y que en mérito al acta de entrega y recepción de funciones sectoriales a los Gobiernos Regionales del tres de noviembre de dos mil cinco acredita el derecho de propiedad sobre el área de terreno materia del presente proceso; **ii)** La parte demandada alega que COFOPRI transfiere el bien a la Superintendencia de Bienes Nacionales de Lima mas no transfiere el terreno a nombre de la Oficina de Administración de Bienes Inmuebles del Gobierno Regional de Tacna; **iii)** Según el informe pericial de fojas mil doscientos diecinueve y la Partida Registral número P20049281 a fojas ocho, la propiedad del inmueble *sublitis* corresponde a la Superintendencia de Bienes Nacionales y no se ha acreditado la existencia de algún



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA

SALA CIVIL TRANSITORIA

CASACIÓN 1078-2017

TACNA

DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA

título a favor del demandante y demandado, es así que en atención del artículo 2013 del Código Civil, lo inscrito en Registros Públicos se presume cierto y produce todos sus efectos mientras no se rectifique o se declare judicialmente su invalidez.

TERCERO.- Apelada dicha decisión, la **Sala Civil Permanente de la Corte Superior de Justicia de Tacna** mediante la sentencia de vista contenida en la Resolución número ciento treinta, de fecha catorce de noviembre de dos mil dieciséis, corriente a fojas mil cuatrocientos sesenta y tres, confirmó la sentencia de primera instancia que declara infundada la demanda interpuesta.

3.1. Entre sus considerandos señala básicamente lo siguiente: **i)** Mediante el Memorándum número 014-2010-COFOPRI/SDRS se da cuenta que a mérito de la Resolución número 079-2002-COFOPRI/OATAC se modificó el plano de trazado y lotización, conformándose un terreno eriazó denominado Parcela I, inscribiéndose dicha acumulación en la Partida Electrónica número P20049281 el veintiuno de agosto de dos mil dos y su cierre se produjo el nueve de agosto de dos mil cinco, según folio catorce; asimismo, se dispuso la desmembración en dos predios: **a)** Uno inscrito en la Partida número P20036851 cuyo titular es COFOPRI y, **b)** Otro inscrito en la Partida número P20049257 denominado Parcela I, Lote II pero de manera incoherente, posteriormente, por duplicidad con lo descrito precedentemente, aparece activa la Partida número P20049281, donde se advierte que el predio matriz es transferido a título gratuito a favor de la Superintendencia de Bienes Nacionales, inscrito el siete de julio de dos mil seis, sin embargo, según el Asiento 00007 se inició el trámite de cierre el nueve de abril de dos mil siete y en el Asiento 00008 se aclara la exclusión de la Partida Electrónica número P20049281, por tanto, desde el siete de julio de dos mil seis aparece como titular registral la Superintendencia de Bienes Nacionales; **ii)** Con la finalidad de proseguir con el proceso de desalojo iniciado por el Gobierno Regional de Tacna, mediante el Oficio número 3201-2009-ORABI solicitó la transferencia del terreno que se encuentra inscrito en la partida electrónica P20036851 a nombre de COFOPRI al existir duplicidad de partidas con inscripciones compatibles entre las partidas números P20049281 y P20036851, empero, dicho pedido es denegado a través del Informe número 066-2011, debido a que COFOPRI puede asumir la titularidad de los terrenos estatales, fiscales y municipales ocupados por pobladores



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA

CASACIÓN 1078-2017

TACNA

DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA

de cualquiera de las modalidades; **iii)** Se puede concluir que el Gobierno Regional de Tacna no ha acreditado de forma fehaciente ser titular del bien inmueble materia de *litis*, ya sea en calidad de propietario o administrador, debido a que el bien inmueble fue desmembrado en dos predios, los mismos que fueron inscritos a nombre de COFOPRI y posteriormente, el siete de julio de dos mil seis, fue transferido a favor de la Superintendencia de Bienes Nacionales, llegando a existir incertidumbre en relación al titular real del predio materia de controversia, situación que no puede ser resuelta en un proceso de desalojo.

CUARTO.- Cuando se invocan en forma simultánea agravios consistentes en la infracción normativa procesal e infracción normativa material que inciden directamente sobre la decisión de la resolución impugnada, resulta innecesario emitir pronunciamiento respecto del segundo agravio denunciado, atendiendo a que, de ampararse el primero deberá declararse la nulidad de la resolución impugnada y ordenarse que se expida un nuevo fallo.

QUINTO.- La demandante denuncia la infracción normativa procesal del artículo 330 del Código Procesal Civil, al no haberse meritado que la Asociación de Vivienda Los Cruceros se allanó a la demanda.

5.1. De autos se desprende que mediante el escrito de fojas cuatrocientos noventa y cinco, el Presidente del Consejo Directivo de la Asociación de Vivienda Los Cruceros – Requelme Limachi Chaparro, se allanó a la demanda a efectos que se archive la presente acción y se proceda a la adjudicación de los terrenos que correspondan a la Asociación, de conformidad con los acuerdos arribados en la reunión de trabajo del veintiséis de setiembre de dos mil once celebrada con el Gobierno Regional de Tacna; asimismo, se observa del escrito de fojas quinientos seis, que dicha parte cumplió con legalizar su firma ante el Especialista Legal del Juzgado y adjuntó las cédulas por concepto de notificación y conclusión del proceso (fojas quinientos dieciséis), es así que por Resolución número cincuenta y cinco del diecinueve de abril de dos mil doce (fojas quinientos diecisiete –Tomo II), se declara el allanamiento de todas las pretensiones de la codemandada Asociación de Vivienda Los Cruceros.



5.2. Si bien es cierto la Asociación de Vivienda Los Cruceros, se allanó a la pretensión demandada, no menos cierto es que de conformidad con lo prescrito en el inciso 6 del artículo 332 del Código Procesal Civil, no resulta atendible el allanamiento cuando habiendo litisconsorcio necesario, el allanamiento no proviene de todos los demandados. En este sentido, tenemos que en el caso que nos ocupa, la Asociación de Vivienda Los Cruceros no es la única parte demandada, por lo que se configura el supuesto de improcedencia descrito en el mencionado inciso 6 del artículo 332, además, según el recurso de apelación de fojas mil cuatrocientos quince, la casante no comprendió en sus agravios la causal por cual ahora sostiene este recurso extraordinario, por consiguiente, corresponde aplicar lo expuesto por el Tribunal Constitucional en la sentencia recaída en el expediente número 05901-2008-PA/TC que refiriéndose al recurso de casación señala: *“3. Al respecto conviene subrayar que la casación no es ajena a la vinculación exigida por el principio tantum appellatum quantum devolutum, que implica que al resolverse la impugnación ésta sólo debe pronunciarse sobre aquellas pretensiones o agravios invocados por el impugnante en el referido recurso extraordinario. Así, la Corte de Casación no tiene más facultades de revisión que aquellas que han sido objeto del recurso; y más aún, no puede entrar en el examen de las cuestiones consentidas por las partes o que no han sido cuestionadas porque éstas han quedado ejecutoriadas, salvo que el vicio sea de tanta trascendencia que vulnere el orden público y las buenas costumbres o que exista una manifiesta vulneración de derechos fundamentales cuyo cumplimiento no fue advertido por el recurrente.”*; por ende, debe declararse infundada la denuncia formulada.

SEXTO.- La precariedad es una especie de características de la posesión ilegítima de mala fe, cuyas causales para nuestra dogmática jurídica son: **a)** Falta de existencia del título (nunca existió); **b)** El título que dio vida a la posesión ha fenecido o caducado. En este sentido se puede afirmar que el artículo 911 del Código Civil nos conduce a establecer que deben probarse dos condiciones copulativas: **i)** Que la parte demandante sea la titular del bien cuya desocupación pretende y, **ii)** Que la parte emplazada ocupe el bien sin título o que tenía hubiere fenecido.

SETIMO.- En cuanto a la infracción normativa del artículo 586 del Código Procesal Civil, refiere que no se valoró su condición de administrador de los bienes del Estado,



DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA

en principio, debemos remitirnos al 3.2 de los fundamentos de hecho de la demanda, obrante a fojas cuarenta y dos, en la cual expresamente la demandante precisa “mi representada acredita el derecho de propiedad sobre el área de terreno materia del presente proceso judicial, en consecuencia este documento nos faculta a iniciar todas las acciones legales en salvaguarda de bienes de propiedad del Estado”; de otro lado, de acuerdo a lo establecido en el Acta de Continuación de Audiencia Única del diecinueve de agosto de dos mil once, corriente a fojas cuatrocientos tres, es punto controvertido: “a) *Determinar si la demandante es propietaria de los inmuebles materia de restitución de la posesión*”, evidenciando que desde el inicio de esta acción, la demandante sostiene ser propietaria del bien inmueble, variando esta situación recién a partir del escrito de apelación de fojas mil cuatrocientos quince, puesto que en el punto 9, refiere que el Gobierno Regional de Tacna inicia el proceso en su calidad de *administrador* de los terrenos del Estado en mérito de las funciones delegadas.

7.1. Sin perjuicio de la inicial posición de la demandante para incoar esta acción, la Sala Superior en su considerando 2.10 establece que el Gobierno Regional de Tacna no acreditó ser titular del bien ya sea como propietario o administrador, en principio, porque existe incertidumbre en cuanto al titular real del predio materia de *litis*, y además porque en las partidas registrales constan los inmuebles a nombre de COFOPRI y la Superintendencia de Bienes Nacionales. Cabe agregar, que la Resolución de Vista cuestionada, se encuentra adecuadamente fundamentada, toda vez que establece la relación de hecho en base a su apreciación probatoria, interpreta y aplica las normas que considera pertinentes, por lo que no se advierte transgresión alguna al artículo 586 del Código Adjetivo, habida cuenta, que la categoría de administrador invocada en el recurso de apelación fue debidamente analizada por el Colegiado de la Sala Superior, por ende, su pronunciamiento se ciñó estrictamente a lo aportado, mostrado y debatido en el proceso pues cumplió con precisar el por qué y debido a qué se llegó a la conclusión final, es así que un parecer o criterio distinto al arribado, no puede ser considerado como causal para cuestionar la motivación respecto a la condición de Administrador de las propiedades de la Superintendencia de Bienes Nacionales.



OCTAVO.- Finalmente, en cuanto a la infracción material de los artículos 923 y 2013 del Código Civil, la demandante sostiene que a pesar que se reconoció el derecho de propiedad de la Superintendencia de Bienes Nacionales, en la Resolución de Vista recurrida se detalla todo lo contrario.

8.1. El artículo 923 del Código Civil, establece que la propiedad es el poder jurídico que permite usar, disfrutar, disponer y reivindicar un bien. Asimismo, de acuerdo al artículo 2013 del referido cuerpo normativo, el contenido del asiento registral se presume cierto y produce todos sus efectos mientras no se rectifique por las instancias registrales o se declare su invalidez por el órgano jurisdiccional o arbitral mediante resolución o laudo firme.

8.2. A efectos de determinar la vulneración de las normas materiales antes citadas, debemos meritar los antecedentes registrales del inmueble, así tenemos que el predio matriz signado con la Partida número P20049281, con trescientos veintitrés mil seiscientos setenta y cinco punto treinta y tres metros cuadrados (323,675.33 m²) y a mérito del cual, sostiene el demandante, le asiste el derecho a solicitar la restitución, fue desmembrado en dos predios: **1)** P20036851, con trescientos diecisiete mil doscientos veinticinco punto tres metros cuadrados (317,225.03 m²); y, **2)** P20049257 con seis mil cuatrocientos cincuenta punto treinta metros cuadrados (6,450.30 m²) –ver fojas doscientos sesenta y cinco- ambos inscritos a nombre de COFOPRI el veintiuno de agosto de dos mil dos. Asimismo, debe tenerse en cuenta que según fojas catorce, el nueve de agosto de dos mil cinco se inscribió la resolución administrativa de anotación de inicio de procedimiento de cierre de partida, entre ellas de la Partida Matriz P20049281, sin embargo, tal como se desprende de fojas quince –Asiento 0006- COFOPRI transfiere el inmueble a la Superintendencia de Bienes Nacionales la cual fue inscrita el siete de julio de dos mil seis. De otro lado, según el Asiento 0007 corriente a fojas dieciséis, nuevamente se anota el inicio del procedimiento de cierre de la partida, el cual fue inscrito el nueve de abril de dos mil siete, finalmente, el quince de agosto de dos mil siete, se inscribe la Resolución Administrativa número 223-2007/Z que aclara que dentro del procedimiento de cierre de partida queda excluida la Partida Electrónica número P20049281 (fojas diecisiete).



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA

CASACIÓN 1078-2017

TACNA

DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA

8.3. Con lo antes expuesto, tenemos que pese a que el inmueble matriz P20049281 ya se encontraba desmembrado en las partidas números P20036851 y P20049257, éste fue transferido a la Superintendencia de Bienes Estatales, con lo que se evidencia que existe duplicidad de partidas y dos propietarios registrales, titularidad que no puede ser analizada dentro de este proceso en el cual se determina el derecho restitutorio de la posesión del demandante y la carencia de título que justifique el ejercicio posesorio del demandado, por consiguiente, la discusión respecto a la prevalencia de una partida sobre la otra, debe ser ventilada en un proceso más lato y con mayor actividad probatoria a la de esta litis sumarísima.

8.4. Abunda sobre el particular, que mediante el Oficio número 3201-2009 ORABI/GOB.REG. TACNA del diecisiete de diciembre de dos mil nueve (fojas trescientos setenta y siete), la demandante solicitó a COFOPRI la transferencia del predio inscrito en la Partida número P20036851, reconociendo el derecho de propiedad de la referida institución, además este pedido fue desestimado mediante el Informe número 066-2011-COFOPRI/OZTAC (fojas ochocientos sesenta y seis), toda vez que COFOPRI puede asumir la titularidad de los terrenos estatales ocupados por pobladores, como es el caso que nos ocupa. En consecuencia, podemos concluir que el Gobierno Regional de Tacna no logró acreditar la condición de administradora de la Superintendencia de Bienes Nacionales y, por ende, con derecho a solicitar la restitución de los bienes que a ésta le corresponden, por lo que no se ha logrado desvirtuar los fundamentos expuestos por el *Ad Quem* ni demostrar las infracciones de las normas procesales y materiales que denuncia, por lo que el recurso deviene en **infundado**, tanto más que esta Suprema Corte no tiene la potestad de debatir los hechos, de lo contrario se estaría ingresando la cuestión fáctica establecida por las sentencias dictadas, lo cual implica la revalorización de las pruebas siendo ajena a la finalidad prevista en el artículo 384 del Código Procesal Civil.

IV. DECISIÓN:

Por tales consideraciones:

4.1.- Declararon: **INFUNDADO** el recurso de casación interpuesto por el demandante **Gobierno Regional de Tacna**, corriente a fojas mil cuatrocientos setenta y ocho; **NO**



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA

CASACIÓN 1078-2017

TACNA

DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA

CASARON la Sentencia de Vista contenida en la Resolución número ciento treinta, de fecha catorce de noviembre de dos mil dieciséis, corriente a fojas mil cuatrocientos sesenta y tres, que confirmó la sentencia de primera instancia que declaró infundada la demanda interpuesta, sin costas ni costos del proceso.

4.2. DISPUSIERON se publique la presente resolución en el Diario Oficial "El Peruano", bajo responsabilidad; en los seguidos por el Gobierno Regional de Tacna contra la Asociación de Vivienda "Los Hijos de Viñani" y la Asociación de Vivienda "Los Cruceros", sobre Desalojo por Ocupación Precaria; y *los devolvieron*. Ponente Señor Romero Díaz, Juez Supremo.-

S.S.

ROMERO DÍAZ

CABELLO MATAMALA

ORDÓÑEZ ALCÁNTARA

DE LA BARRA BARRERA

CÉSPEDES CABALA

AROS/ MMS / FAG