

CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE TACNA
SALA CIVIL PERMANENTE

EXPEDIENTE N° : 03241-2013-0-2301-JR-CI-02
MATERIA : DESALOJO
RELATOR : LIENDO DUARTE, MACARENA
DEMANDANTE : GOBIERNO REGIONAL DE TACNA (PROCURADURIA)
DEMANDADO : ASOCIACION DE VIVIENDA AMISTAD SUREÑA REP POR
ROCIO DEL PILAR VASQUEZ ROJAS
PROCEDENCIA : JUZGADO CIVIL TRANSITORIO

SENTENCIA DE VISTA

Resolución N° 52

Tacna, catorce de junio del dos mil diecisiete.

VISTOS: Observándose las formalidades previstas por el artículo 131° del Texto Único Ordenado de la Ley Orgánica del Poder Judicial; oído el informe oral del abogado de la parte demandada; interviene como Juez Superior ponente la señora **Rosa Juárez Ticona**; y,

CONSIDERANDO:

PRIMERO: De la **resolución objeto de impugnación.**- Viene a conocimiento de este Colegiado la apelación interpuesta en contra de las siguientes resoluciones:

1. La **resolución N° 11** de fecha primero de junio del año dos mil quince, corriente de fojas ciento setenta y cinco a ciento setenta y ocho, la cual resuelve: Declarar **IMPROCEDENTE** el llamamiento posesorio solicitado por Rocío del Pilar Vásquez Rojas.
2. La **resolución N° 18** de fecha veinte de abril del dos mil dieciséis, corriente a fojas doscientos dieciocho a doscientos diecinueve, que resuelve: Declarar **IMPROCEDENTE** la Excepción de Falta de Agotamiento de Vía Administrativa, entendiéndose como falta de Interés para obrar del demandante deducida por la demandada Asociación de Vivienda Amistad Sureña representada por su presidente Rocío del Pilar Vásquez Rojas, por consiguiente se declara SANEADO EL PROCESO y la existencia de una relación jurídica procesal válida, precluyendo toda petición referida directa o indirectamente a cuestionar la validez de la relación jurídica establecida.
3. La **sentencia** contenida en la **resolución N° 46** de fecha diez de febrero del dos mil diecisiete, corriente de fojas cuatrocientos sesenta y siete y siguientes, mediante la cual falla declarando: **FUNDADA la demanda** de fojas treinta y nueve, interpuesta por Maritza Marlene Esther Rospigliosi Vásquez, Procuradora Pública Regional (e) a cargo de los asuntos judiciales del Gobierno Regional de Tacna, en contra de Asociación de Vivienda Amistad Sureña, representada por su Presidente Rocío del Pilar Vásquez Rojas, sobre Desalojo por Ocupante Precario; en consecuencia la demandada Asociación de Vivienda Amistad Sureña, deben desocupar el terreno de 44,076.13 metros cuadrados ubicado dentro de otro de mayor extensión denominado Lote O 1 (P.E. Nro. 11051899), del distrito Gregorio Albarracín (zona posterior del Aeropuerto Carlos Ciriani), Provincia y



Región de Tacna, inscrito en la Partida Electrónica número N° 11051899, en el plazo de seis días, teniendo en cuenta el acta de inspección judicial de fojas 336 y planos de fojas 32 y 33 y entregarlo a la parte demandante. Con costas y costos del proceso a cargo de la parte vencida.

SEGUNDO: De la apelación.- El recurso de apelación tiene por objeto que el Órgano Jurisdiccional Superior examine, a solicitud de parte o tercero legitimado, la resolución que les produzca agravio, con el propósito de que sea anulada o revocada, total o parcialmente; y, que en caso no prospere ello, la consecuencia lógica es, que suceda su confirmación total o parcialmente, toda vez, que al ser Órgano Superior una Instancia revisora, está investido de todas las facultades para verificar precisamente el hecho, el derecho y el material probatorio, así como, la búsqueda de los fines que enmarca el proceso, objetivos que están contemplados por el artículo 364° del Código Procesal Civil.

TERCERO: De la apelación de la resolución número veinticinco de fecha diecinueve de julio del dos mil dieciséis. 3.1. Mediante resolución N° 12 de fecha diez de agosto del dos mil quince, se resuelve conceder el Recurso de Apelación sin efecto suspensivo y con la calidad de diferida interpuesto por la Asociación de Vivienda Amistad Sureña, en contra de la resolución N° 11 de fecha primero de junio del dos mil quince, que corre a fojas setenta y cinco, donde se declara IMPROCEDENTE el llamamiento posesorio solicitado por Rocío del Pilar Vázquez Rojas.

3.2. De fojas ciento ochenta y tres y siguientes, se aprecia el escrito de apelación donde el impugnante sostiene que la acción de desalojo pretende la restitución de la posesión de un inmueble de propiedad del Gobierno Regional de Tacna ocupado por los asociados de la Asociación demandada, sin embargo la acción no se encuentra dirigida directamente a los asociados poseedores sino a la asociación que los reúne, considerando que la restitución solicitada está referida a la posesión directa que vincula a la persona con el bien y que al ser la Asociación un ente etéreo, no ejerce la posesión del bien de manera directa. Por otro lado, señala que no resulta correcto lo afirmado por el juzgado respecto a que exista mandato de los asociados para ser representados por la representante de la asociación, pues ninguna de las cláusulas de los estatutos sociales, señala dicha facultad.

3.3. Del llamamiento posesorio: A tenor del artículo 105° del Código Procesal Civil, aquella persona que, teniendo un bien en nombre de otro, es demandado como poseedor de él, debe expresarlo en la contestación de la demanda, precisando el domicilio del poseedor, bajo apercibimiento de ser condenado en el mismo proceso a pagar una indemnización por los daños y perjuicios que su silencio cause al demandante. La doctrina señala que esta figura "... Se da cuando una persona que posee una cosa ajena (esto es, en calidad de poseedor inmediato), por virtud de una relación jurídica, como depositario, arrendatario o figura análoga es demandado, como tal poseedor, por otra persona que afirma tener un derecho sobre dicha cosa. En este supuesto, lo procedente es que el poseedor inmediato demandado ponga en conocimiento del poseedor mediato la incoación del proceso, para que este, a quien le interesa la defensa de la propiedad, lo asuma como parte, y el denunciante, sea liberado de la continuación de dicho proceso..."¹

¹ HINOSTROZA MINGUEZ, Alberto. Comentarios al Código Procesal Civil – Tomo I. Editorial Instituto Pacífico S.A.C. Cuarta Edición. Julio 2016. Pág. 420

3.4. En cuanto a la representación procesal de la persona jurídica: El artículo 64° del Código Adjetivo, establece que las personas jurídicas están representadas en el proceso de acuerdo a lo que disponga la Constitución, la ley o el respectivo estatuto; entendiéndose por personas jurídicas a aquellas entidades abstractas creadas por ley a las que el ordenamiento positivo les asigna una personalidad, siendo capaces de adquirir derechos y contraer obligaciones; la representación de las personas jurídicas se da “... no porque éstas sean incapaces, sino porque no pueden actuar en el mundo del derecho, y por tanto, tampoco estar en juicio, asumiendo la calidad de partes, sino por medio de órganos que la personifiquen, a través de determinadas personas físicas, investidas de los necesarios poderes...”²

3.5. Ahora bien, tal como se advierte de fojas ocho y siguientes, la Asociación de Vivienda Amistad Sureña (ASVIAMSUR) se encuentra inscrita en la Partida Registral N° 11075370 del Registro de Personas Jurídicas de Tacna, conforme al asiento A0001 corriente a foja noventa y tres, se verifica que Rocío del Pilar Vásquez Rojas tiene el cargo de Presidente de la Asociación, en cuyo estatuto de constitución recaído en la Escritura Pública de fecha veintitrés de junio del dos mil doce, obrante de fojas noventa y cuatro y siguientes, se advierte que una de las atribuciones del presidente es la de representar a la Asociación ante los poderes del estado (entiéndase Poder Judicial, Ejecutivo y Legislativo), y que, como representante de la Asociación, entre otros, el fin de la misma es la de proteger y defender los derechos e intereses de los asociados; por lo tanto, no resulta factible amparar la solicitud de llamamiento posesorio a los socios de la Asociación de Vivienda Amistad Sureña, debido a que estos se encuentran debidamente representados por su presidenta Rocío del Pilar Vásquez Rojas. Adicionalmente debe considerarse que conforme se verifica de las copias de los actuados administrativos promovidos por la Asociación demandada, es a nombre de la “Asociación de Vivienda Amistad Sureña” que se ha solicitado la adjudicación de los terrenos sub Litis con fines de vivienda, siendo que sus asociados, siendo la finalidad de la Asociación conforme al artículo 4 de sus estatutos el de agrupar, organizar, respaldar y representar a todos sus socios que deseen adquirir un terreno donde establecer sus viviendas; además Solicitar, gestionar hasta conseguir ante la autoridad competente el saneamiento físico legal de los inmuebles y/o terrenos a adquirir desde la realización de los estudios de habilitación urbana, preliminares y definitivos, obras de servicio básico, agua, desagüe y electrificación, hasta conseguir la lotización definitiva y la titulación individual de cada asociados; más adelante se consigna h) proteger y defender los derechos e intereses de los asociados mediante medios lícitos y proponiendo mejoras en las condiciones de vivienda, siendo claro que los asociados son debidamente representados por su Presidente quien tiene la facultad de salir a juicio, como ya lo hemos señalado líneas arriba.

3.6. Finalmente, conforme a los fundamentos precedentes, los argumentos sostenidos por la recurrente han sido desvirtuados, por lo que la resolución recurrida ha sido emitida conforme a derecho, no habiendo vulneración a los principios que conforman el debido proceso y tutela jurisdiccional efectiva, en ese sentido, este Colegiado considera que el A quo ha emitido un pronunciamiento correcto al haber declarado improcedente el pedido de llamamiento posesorio efectuado por la parte demandada, debiendo confirmarse la recurrida.

² HINOSTROZA MINGUEZ, Alberto. Op. Cit. Pág. 254



CUARTO: De la apelación de la resolución número seis de fecha quince de junio del dos mil dieciséis.

4.1. Mediante resolución N° 19 de fecha veinte de abril del dos mil dieciséis, se resuelve conceder el Recurso de Apelación sin efecto suspensivo y con la calidad de diferida interpuesto por la Asociación de Vivienda Amistad Sureña representada por su presidente Rocío del Pilar Vázquez Rojas, en contra de la resolución N° 18 de fecha veinte de abril del dos mil dieciséis, que resuelve declarar IMPROCEDENTE la excepción de Falta de Agotamiento de la Vía Administrativa, entendiéndose como Excepción de Falta de Interés para Obrar del demandante deducida por la demandada Asociación de Vivienda Amistad Sureña.

4.2. De autos se tiene el escrito de apelación de fojas doscientos treinta y uno y siguientes, presentado la Asociación de Vivienda Amistad Sureña representada por su presidente Rocío del Pilar Vázquez Rojas donde sostiene que en aplicación del Principio Iura Novit Curia, la excepción propuesta debe entenderse como excepción de falta de interés para obrar de la demandante, afirma que el A quo confunde a la persona jurídica con la persona natural que la representa, pues ambas son distintas y ambas tienen domicilios legales distintos, por ello la demandante debió invitar a la Asociación a través de su representante en el domicilio legal de la persona jurídica, pues para la validez del procedimiento conciliador la demandante debió dirigir las citaciones a la dirección señalada en el procedimiento administrativo y no como maliciosamente ha hecho, en la dirección del documento de identidad de la presidente de la asociación.

4.3. El interés para obrar constituye aquel interés para accionar o la necesidad de recurrir al órgano jurisdiccional para establecer una relación jurídica con la persona a demandar, se entiende que hay interés cuando una persona ha agotado todos aquellos medios para satisfacer su pretensión material previamente a accionar en el órgano jurisdiccional, según el procesalista Ticona Postigo el interés para obrar “es el estado de necesidad de tutela jurisdiccional en que se encuentra una persona e concreto y que lo determina a solicitar, por vía única y sin tener otra alternativa eficaz, la intervención del respectivo órgano jurisdiccional con la finalidad de que resuelve el conflicto de interés en el cual es parte”.

4.4. Ahora bien, la presidente de la Asociación de Vivienda Amistad Sureña sostiene que la asociación a la cual representa no ha sido correctamente notificada con la solicitud de conciliación de la parte demandante, debido a que a la Asociación se le ha notificado en el domicilio de Rocío del Pilar Vázquez Rojas mas no en el domicilio legal que le corresponde a la Asociación, el cual ha sido fijado en el procedimiento administrativo. Al respecto, de la Partida Registral N° 11075370 del Registro de Personas Jurídicas perteneciente a la Asociación de Vivienda Amistad Sureña, obrante a fojas ocho y siguientes, se verifica que la Asociación fija como domicilio sito *en el distrito Coronel Gregorio Albarracín, provincia y departamento de Tacna*, sin especificar la zona, vía o numeración alguna; y teniendo en cuenta que Rocío del Pilar Vázquez Rojas es la representante de la Asociación, se le notificó correctamente en su domicilio ubicado en Alfonso Ugarte II Etapa Mz. B3 lote 35 del distrito Coronel Gregorio Albarracín, del departamento y provincia de Tacna, el cual se encontraba consignado en su documento de identidad a la fecha de la presentación de la solicitud de conciliación, el veintiséis de junio del dos mil trece, y al momento de interponer la demanda, el tres de diciembre del dos mil trece, empero, con posterioridad, el diecinueve de setiembre del dos mil catorce, su domicilio fue cambiado, consignándose como nuevo domicilio a partir de esa fecha aquel ubicado en la calle Pacheco Céspedes N° 785-A-1.



4.5. Por lo tanto, no puede alegarse falta de interés para obrar si la parte demandada ha sido correctamente notificada con la conciliación peticionada por el Procurador del Gobierno Regional en el domicilio de la representante de la Asociación, ello en defecto del domicilio de imposible ubicación que ha sido consignado en el Asiento A00001 de la Partida N° 11075370 donde se encuentra registrada su personería jurídica; por lo tanto, bajo estos fundamentos, corresponde a este Colegiado confirmar la recurrida, al haber sido expedida con arreglo a ley.

QUINTO: De la apelación de la Sentencia.- 5.1. De la pretensión impugnatoria.- Conforme se desprende del escrito de apelación que obra de fojas cuatrocientos noventa a cuatrocientos noventa y dos, la parte demandada impugna la sentencia precitada, con la finalidad de alcanzar su revocatoria; esgrimiendo como agravios que la recurrida no ha considerado la existencia del derecho expectatio de adquirir el área que ocupa, pues ambas partes se encuentran en un procedimiento administrativo para regularizar la adjudicación; afirma que simultáneamente a la demanda se han tramitado diversos procedimientos para regularizar su posesión, y que por ello no resulta aplicable a la recurrente la condición de ocupante precario, pues existe la voluntad por parte de la demandante (aún más allá de la gestión del procurador público, de transferir el dominio del terreno ocupado a favor de la demandada.

5.2. De la posesión precaria.- Conforme a lo prescrito por el artículo 911° del Código Civil, debemos de tener presente que: **“La posesión precaria es la que se ejerce sin título alguno o cuando el que se tenía ha fenecido”**; determinándose de ello que en los procesos de desalojo por ocupación precaria, atendiendo a la definición establecida por el artículo precitado, ocupante precario es aquél que posee un bien sin tener título que justifique su posesión o cuando el que tenía ha fenecido, correspondiendo a la parte **demandante acreditar en el proceso su titularidad sobre el bien**, así como la ocupación del **demandado**, quien por su parte **deberá acreditar la existencia de un título vigente que justifique su posesión**, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 196° del Código Procesal Civil; no exigiéndosele al accionante acreditar la posesión anterior del inmueble, sino únicamente su titularidad sobre el mismo.

5.3. Respecto al título, debemos de tener presente que éste es el hecho o acto jurídico en virtud del cual se invoca una determinada situación jurídica; por ejemplo, el poseedor hace referencia a su calidad de propietario, arrendatario, usuario, usufructuario, comodatario; infiriéndose de ello que **el poseedor con título es poseedor con derecho y el poseedor sin título o con título fenecido es poseedor sin derecho**; determinándose de lo anterior que el título es el que conferiría el derecho para poseer.

SEXTO: Del caso de autos.- 6.1. Tal como se aprecia de autos, de fojas treinta y nueve y siguientes, se advierte que el representante de la Procuraduría a cargo de los asuntos judiciales del Gobierno Regional, interpone demanda de Desalojo por Ocupación Precaria, en contra de la Asociación de Vivienda Amistad Sureña representada por su presidente Roció del Pilar Vásquez Rojas, con la finalidad de que la parte demandada cumpla con restituir la posesión del terreno que cuenta con un área de 44,076.13 m² ubicado dentro de otro de mayor extensión denominado Lote O 1 inscrito en la Partida Registral N° 11051899, del distrito de Gregorio Albarracín (zona posterior del Aeropuerto Carlos Ciriani), provincia y región de Tacna.



6.2. De la revisión de los medios probatorios que obran en autos, advertimos que, **la parte demandante ha acreditado ser titular, en calidad de propietaria**, del predio de mayor extensión denominado Lote O1 ubicado en el distrito, provincia y departamento de Tacna, el cual contiene al bien inmueble materia de *litis*, que cuenta con un área de 44,076.13 m²; tal como lo viene demostrando en la Partida N° 11051899 (Asiento G00001) del Registro de la Propiedad Inmueble de la Oficina Registral Tacna.

6.3. De la revisión de los actuados en el presente expediente, a fojas trescientos sesenta a trescientos sesenta y uno, se tiene que con fecha diez de julio del dos mil doce donde la Asociación demandada representada por su Presidenta Rocío del Pilar Vásquez Rojas solicitaron la adjudicación en venta directa de un terreno eriazado de 04.00 hectáreas ubicado en el Lote O1 de Viñani, del Distrito de Gregorio Albarracín, precisando que **se encontraban en posesión del predio desde hace aproximadamente siete años atrás**, solicitud que, mediante Oficio N° 1749-2012-0EABI-GGR/GOB.REG.TACNA obrante a fojas trescientos setenta y cinco, se le pone en conocimiento a la Asociación que su solicitud de venta directa ha sido declarada improcedente. Frente a ello la Asociación demandante interpone recurso de reconsideración que es resuelto por Resolución Gerencial General Regional N° 594-2012-GGR/GOB.REG.TACNA de fecha 28 de noviembre del 2012, que corre a fojas veintiocho a veintinueve, donde se resuelve declarar improcedente el recurso de reconsideración interpuesto. Por último, se interpone recurso de apelación contra la resolución indicada, mediante Resolución Ejecutiva Regional N° 023-2013-P.R/GOB.REG.TACNA de fecha 23 de enero del 2013, a fojas trescientos ochenta y trescientos ochenta y uno se declara infundado el recurso de apelación, dándose con ello por agotada la vía administrativa.

6.4. Tal como se señala en el considerando precedente, advertimos que **la parte demandada, no ha logrado demostrar la existencia de título vigente que justifique su posesión**; de manera contraria, en su escrito de contestación de demanda así como en el de apelación únicamente sustenta su posición en el “derecho expectatio” en relación a que la adjudicación a su favor se encuentra en trámite de regularización; argumento que permite inferir a este Colegiado que la Asociación demandada no cuenta con título que respalde la posesión ejercida (NO EXISTENCIA DE TITULO), máxime cuando se ha acreditado la existencia de un Proceso Contencioso Administrativo contenido en el Expediente N° 974-2013, en el cual la Asociación de Vivienda Amistad Sureña actúa como parte demandante, solicitando la nulidad de la Resolución Ejecutiva Regional N° 023-2013-P.R/GOB.REG.TACNA de fecha 23 de enero del 2013 que declara infundada la apelación interpuesta en contra de aquella resolución que declaraba improcedente su pedido de venta directa del terreno eriazado de 04.00 hectáreas ubicado en el Lote O1 de Viñani, del Distrito de Gregorio Albarracín; proceso que ha sido resuelto mediante Sentencia de Vista de fecha 11 de mayo del 2017, confirmando la Sentencia emitida en primera instancia que declara infundada la demanda incoada.

6.5. Consecuentemente, teniendo en cuenta que, el título es el hecho o acto jurídico en virtud del cual se invoca una determinada situación jurídica; de los medios probatorios aportados por las partes podemos advertir que la parte demandada no presenta ninguno que le reconozca derecho alguno que afecte el derecho de propiedad de la parte demandante. Por lo que, infiriendo que el poseedor con título es poseedor con derecho y el poseedor sin título o con título fenecido es poseedor sin derecho; **no habiendo demostrado la Asociación demandada la ostentación de legítimo título que justifique su posesión**, se



concluye que la sentencia recurrida fue dictada con arreglo a ley, al haberse llevado a cabo la actividad probatoria con arreglo a las normas vigentes y a los principios que informan el debido proceso.

Por estas consideraciones expuestas, y en aplicación del artículo 40° del Texto Único Ordenado de la Ley Orgánica del Poder Judicial.

1. **CONFIRMARON** la resolución N° 11 de fecha primero de junio del año dos mil quince, corriente de fojas ciento setenta y cinco a ciento setenta y ocho, la cual resuelve: Declarar **IMPROCEDENTE** el llamamiento posesorio solicitado por Rocío del Pilar Vázquez Rojas.
2. **CONFIRMARON** la resolución N° 18 de fecha veinte de abril del dos mil dieciséis, corriente a fojas doscientos dieciocho a doscientos diecinueve, que resuelve: Declarar **IMPROCEDENTE** la Excepción de Falta de Agotamiento de Vía Administrativa, entendiéndose como falta de Interés para obrar del demandante deducida por la demandada Asociación de Vivienda Amistad Sureña representada por su presidente Rocío del Pilar Vázquez Rojas, por consiguiente se declara SANEADO EL PROCESO y la existencia de una relación jurídica procesal válida, precluyendo toda petición referida directa o indirectamente a cuestionar la validez de la relación jurídica establecida.
3. **CONFIRMARON** la sentencia contenida en la resolución N° 46 de fecha diez de febrero del dos mil diecisiete, corriente de fojas cuatrocientos sesenta y siete y siguientes, mediante la cual falla declarando: **FUNDADA la demanda** de fojas treinta y nueve, interpuesta por Maritza Marlene Esther Rospigliosi Vázquez, Procuradora Público Regional (e) a cargo de los asuntos judiciales del Gobierno Regional de Tacna, en contra de Asociación de Vivienda Amistad Sureña, representada por su Presidente Rocío del Pilar Vázquez Rojas, sobre desalojo por ocupantes precarios; en consecuencia la demandada Asociación de Vivienda Amistad Sureña, deben desocupar el terreno de 44,076.13 metros cuadrados ubicado dentro de otro de mayor extensión denominado Lote O 1 (P.E. Nro. 11051899), del distrito Gregorio Albarracín (zona posterior del Aeropuerto Carlos Ciriani), provincia y Región de Tacna, inscrito en la Partida Electrónica número N° 11051899, en el plazo de seis días, teniendo en cuenta el acta de inspección judicial de fojas 336 y planos de fojas 32 y 33 y entregarlo a la parte demandante. Con costas y costos del proceso a cargo de la parte vencida. Y los devolvieron.
T.R. y H.S.-

S.S.

ZEGARRA RAMIREZ
ARMAZA GALDOS
JUAREZ TICONA