

Expediente N° : 1682-2013-0-2301-JR-CI-01  
Demandante : Gobierno Regional de Tacna  
Demandado : APERTAC  
Materia : Desalojo  
Especialista : Luis Vilca Becerra  
**Resolución N° 28**

### **SENTENCIA**

Tacna, dos mil quince

Agosto seis.-

**I. VISTOS: Es materia de Autos:** La demanda del folio treinta y dos subsanada a folios cincuenta y uno, sobre desalojo por precario y otro, interpuesta por el Procurador Público Regional a cargo de los asuntos judiciales del Gobierno Regional de Tacna, en contra de la Asociación de Pequeños Empresarios Región Tacna APERTAC. -----

**Petitorio de la demanda:** (fojas treinta y dos) Interpone demanda de desalojo por ocupación precaria en contra de la Asociación de Pequeños Empresarios Región Tacna APERTAC en su calidad de ocupantes precarios del terreno denominado lote O-C, de un área de trescientos cincuenta mil m<sup>2</sup> o 35 Has, Ubicado en el Distrito de 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 de los Registros Públicos; solicitando la restitución del referido inmueble. -----

**Fundamentos de hecho del petitorio de la demanda:** El demandante señala que el predio ha formado parte de otro de mayor extensión denominado Lote Inscrito en la Partida Electrónica N° 11051898 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Tacna, cuya titularidad corresponde al Gobierno Regional de Tacna, a su vez de éste lote O se ha efectuado las independizaciones de los lotes denominados O-A, equipo mecánico, O-B y área cedida a vías. A la fecha el predio forma parte de otro de mayor extensión denominado LOTE O-B (independizado del Lote O), inscrito en la partida Electrónica N° 11076965 del Registro de Propiedad Inmueble de la Oficina Registral de Tacna, cuyo título de dominio corresponde a favor de su propietario el Gobierno Regional de Tacna, este predio se encuentra designado como Lote O-C con un área de 350 000.00 metros cuadrados (35 hectáreas), que se encuentra ubicado en el Distrito Coronel Gregorio Albarracion) Zona posterior del Aeropuerto Carlos Ciriani), Provincia y Región de Tacna. Que previo a los informes emitidos por la Oficina Ejecutiva de Administración de Bienes Inmuebles y la Oficina Regional de Asesoría Jurídica, concluye en realizar la entrega provisional de la posesión del terreno indicado en el primer punto a la Asociación de Pequeños Empresarios Región Tacna – APERTAC, por lo que mediante acta de entrega Recepción

Provisional de fecha 04 de abril del 2012, hace entrega provisional a la demandada Asociación de Pequeños Empresarios Región Tacna – APERTAC representada por su Presidente Wilfredo Sosa Arpasi, del terreno denominado Lote O-C con un área de 350 000.00 metros cuadrados (35 Hectáreas) el mismo que forma parte de otro de mayor extensión denominado lote O-B inscrito en la Partida Electrónica N° 11076965 del Registro de Propiedad Inmueble de la Oficina Registral de Tacna. Que si bien en la cláusula Sexta del acta de Entrega – Recepción Provisional se consigno de modo expreso que “el área entregada provisionalmente deberá ser destinada a la ejecución de Proyectos Centro de Capacitación para Encofrados y Armaduras, Centro de Capacitación para Instalaciones Eléctricas y Sanitarias; caso contrario se dejara automáticamente sin efecto la entrega provisional. Y mediante la Oficina Ejecutiva de administración de Bienes Inmuebles a través de la Brigada N° 02 realiza una inspección al Lote O-C, en fecha 26 de Noviembre del 2012, verificando que la Asociación demandada efectuado la lotización del terreno demarcándolo con tiza sin autorización del Gobierno Regional de Tacna, con columnas y cercos del mismo material, verificándose dentro de dichas construcciones la existencia de maquinarias, como trompos, mezcladoras y moldes de fierro, apreciándose a personas confeccionando bloquetas para el cercado de sus lotes, lo que concluye que la Asociación demandada no ha cumplido con el fin para el cual se le hizo entrega. En ese sentido resulta evidente que el título que ostentaba para poseer el inmueble ha fenecido, deviniendo su posesión en precaria.-----

**Fundamentos Jurídicos:** La demanda se funda en lo dispuesto en los artículos 911 y 923 del Código Civil.-----

**Fundamento de la Contestación de la demanda:** A fojas 293, contesta la demanda solicitando sea declarada improcedente, indica como fundamentos de hecho que su representada obtiene la posesión en forma directa, voluntaria, pacífica y en acto público, del terreno denominado o designado como Lote O-C, el mismo que cuneta con un área de 350.000.00 metros cuadrados (3 hectáreas) y un perímetro de 2, 793.97 m.l. y que se encuentra formando parte de otro de mayor extensión denominado Lote O-B inscrito en la Partida Electrónica N° 11051899 del Registro de Predios de la Oficina Registral Tacna a través de la suscripción del acta de Entrega Recepción Provisional de Bien Inmueble con Registro N° 162 de fecha 04 de Abril del 2012, realizándose la tradición del terreno en forma material y efectiva de la posesión y lo mas importante de buena fe. Que a partir de la suscripción del Acta de Entrega-Recepción, antes especificadas, tanto su representada, como el Gobierno Regional de Tacna, asumieron diversas

obligaciones con el único objetivo de que una vez realizada la evaluación correspondiente del predio entregado provisionalmente, se concluya con el procedimiento de sesión en uso, con la expedición de la resolución respectiva por parte del Gobierno Regional de Tacna. que a pesar de dar cumplimiento a sus obligaciones y a pesar de haber cumplido con informar y acreditar el cumplimiento de sus obligaciones en la vía administrativa por parte de su representada, sin embargo, el Gobierno regional de Tacna, emitió la Resolución Ejecutiva Regional N° 223-2013-P.R/GOB. REG.TACNA de fecha 03 de Mayo del 2013 a través de la cual se resuelve dejar sin efecto en acta de Entrega – Recepción Provisional de Bien Inmueble de fecha 04 de Abril del 2012, sin previamente haberse evaluado y en todo caso haberse notificado a su representada con observación alguna al cumplimiento de sus obligaciones; por lo que su representada al no estar conforme con dicho acto administrativo, y en uso de su derecho de contradicción formulo el correspondiente Recurso de Reconsideración de fecha 21 de Mayo del 2013 y su representada haciendo uso de su derecho de impugnar ante la vía judicial dichos actos administrativos lo ha realizado mediante el Expediente numero 01845-2013-0-2301-JR-CI-02 de fecha 14 de Agosto del 2013, con lo que se demuestra que el titulo que ampara la posesión de su representada aún no ha fenecido; asimismo precisa que aparte demandante lo ha señalado y como se advierte del acta de entrega recepción, el Gobierno regional de Tacna solo ha entregado la posesión del terreno, mas no de las construcciones realizadas en dichos terrenos, las mismas que pertenecen a su representada y que se realizaron en cumplimiento de sus obligaciones establecidas en el acta de Entrega Recepción antes especificadas, por lo que resulta de aplicación al presente caso lo resuelto en este sentido en la Sentencia de Casación CAS N° 1830-1999 de fecha 29 de Octubre del 1999.-----

**Actos del Proceso:** Que presentada la demanda, se admitió la misma a fojas 53, siendo notificado el demandado con arreglo a ley, el mismo que procede a contestarla en los términos y fojas antes señalados; a fojas 387 obra el acta de la audiencia única, a fojas 419 obra el acta de Inspección Judicial, que actuados todos los medios probatorios, el estado del proceso es de expedir sentencia.-----

**Expedientes acompañados que se tienen a la vista:** Expediente 1845-2013 sobre A.C.A. seguidos por la Asociación de Pequeños Empresarios Región Tacna APERTAC en contra del Procurador Público Regional a cargo de los asuntos judiciales del Gobierno Regional de Tacna.-----

**II. CONSIDERANDO: SON FUNDAMENTOS DE LA SENTENCIA:** -----

**Primero: Carga de la Prueba:** Conforme al artículo 196 del Código Procesal Civil, salvo disposición legal diferente la carga de probar corresponde a quien afirma

hechos que configuran su pretensión, o a quien los contradice alegando hechos nuevos. El Principio de la carga de la prueba implica dos aspectos: **a)** Es una regla de juicio para el Juzgador que le indica cómo debe fallar cuando no encuentra la prueba de los hechos sobre los cuales debe basar su decisión, permitiéndole hacerlo en el fondo y evitar un non liquet, esto es, una sentencia inhibitoria por falta de pruebas; y, **b)** Por otro lado es una regla de conducta para las partes, porque indirectamente les señala cuáles son los hechos que a cada uno le interesa probar, para que sean considerados como ciertos por el Juez y sirvan de fundamento a sus pretensiones, es decir que ellas tienen esa obligación. Devis Echandia, Teoría General del Proceso Tomo I, página 405. -----

**Segundo: Pretensión de la demanda y Puntos controvertidos:** Según la demanda del folio treinta y dos, el demandante interpone demanda de desalojo por ocupación precaria en contra de la Asociación de Pequeños Empresarios Región Tacna APERTAC en su calidad de ocupantes precarios del terreno denominado lote O-C, de un área de trescientos cincuenta mil m<sup>2</sup> o 35 Has, Ubicado en el Distrito de 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 de los Registros Públicos; solicitando la restitución del referido inmueble. La Asociación demandada solicita que la misma sea declarada infundada. En la Audiencia del folio trescientos ochenta y siete se han fijado como puntos controvertidos los siguientes: **1)** Determinar el derecho de propiedad de la parte demandante; **2)** Determinar la condición de ocupante precario que viene haciendo uso la demandada respecto del bien inmueble ubicado en el terreno denominado lote O-C, de un área de trescientos cincuenta mil m<sup>2</sup> o 35 Has, Ubicado en el Distrito de 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 de los Registros Públicos; **3)** Determinar si corresponde que la asociación demandada restituya el área de terreno materia de litis a favor de la entidad demandante. -----

**Tercero: Elementos constitutivos del desalojo por precario:** Para efectos de emitir pronunciamiento de fondo se debe tener en cuenta lo siguiente: **A)** Conforme a lo establecido en el numeral 911° del Código Civil vigente, la ocupación precaria es la que se ejerce sin título alguno o cuando el que se tenía ha fenecido; la Jurisprudencia y la doctrina uniformemente han establecido que es ocupante precario el que posee un bien sin título justificativo que lo autorice, sin consentimiento del dueño y sin pagar merced conductiva alguna; **B)** El numeral 586° del Código Procesal Civil vigente, establece quienes tienen la calidad de

sujeto activo y pasivo en el proceso de desalojo, siendo que en el caso sub materia el demandante al alegar su condición de propietario tiene la calidad de sujeto activo y se encuentra legitimado para iniciar la presente acción al amparo de lo establecido en el artículo 923° del Código Civil. Conforme a la demanda, la demandada tiene la posesión del bien sub materia, por lo que tiene legitimidad para ser demandada. En suma se debe establecer: **a)** La identidad del bien (el bien debe estar debidamente identificado); **b)** El dominio (título de la demandante); **c)** La posesión o tenencia del poseedor; y, **d)** La falta del derecho a poseer del demandado.-----

**Cuarto: Pronunciamiento sobre el Primer Punto Controvertido:** Al respecto se tiene: **A)** El inmueble materia de desalojo se encuentra ubicado en el terreno denominado lote O-C, de un área de trescientos cincuenta mil m<sup>2</sup> o 35 Has, Ubicado en el Distrito de 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 de los Registros Públicos de la Zona Registral número XIII – Sede Tacna, tal como se aprecia del Certificado Literal del folio cuatro y siguientes; el cual además ha sido verificado en el acto de la inspección judicial realizada por el despacho, tal como se tiene del acta de folios cuatrocientos diecinueve y siguientes; **B)** Conforme se aprecia del Asiento G0001 del Certificado Literal de la Partida Registral antes referida, se tiene que el Gobierno Regional de Tacna ha adquirido la propiedad del inmueble sub litis, siendo que con fecha cuatro de octubre del dos mil diez lo ha inscrito ante los Registros Públicos; consecuentemente, el demandante acredita plenamente tener derecho de propiedad sobre el bien inmueble materia de desalojo. -----

**Quinto: Pronunciamiento respecto del Segundo Punto Controvertido:** En cuanto al hecho de establecer si la demandada tiene algún título que le permita estar en posesión del inmueble sub litis, tenemos: **A)** La Asociación demandada no ha negado ni desvirtuado estar ocupando el inmueble que se indica en la demanda, por el contrario ha aceptado la posesión del mismo, la cual, dicen, la han obtenido en mérito a la suscripción del acta de entrega y recepción provisional de bien inmueble celebrada con el Gobierno Regional de Tacna con fecha cuatro de abril del dos mil doce, por lo que su posesión no es precaria; **B)** El artículo 911 del Código Civil, establece que la posesión precaria es la que se ejerce sin título alguno o cuando el que se tenía ha fenecido. En ese sentido, conforme a reiteradas y uniformes ejecutorias expedidas por las salas Supremas del País, es la parte demandada quién se encuentra en la obligación de demostrar que cuenta con título vigente que ampare su posesión; **C)** Ahora bien, como es de verse de la Resolución

Ejecutiva Regional 223-2013-P.R/Gob.Reg.Tacna de fecha tres de mayo del dos mil trece expedida por el Presidente Regional del Gobierno Regional de Tacna se ha dejado sin efecto el Acta de Entrega – Recepción provisional de bien inmueble de fecha cuatro de abril del dos mil doce a favor de la Asociación de Pequeños Empresarios Región Tacna – APERTAC, en consecuencia queda sin efecto la obligación de administración, custodia y conservación del terreno entregado a dicha Asociación; asimismo se ha declarado improcedente la solicitud de cesión en Uso presentada por APERTAC; entre otros puntos; **D)** Del expediente acompañado, se tiene que la Asociación demandada ha interpuesto en contra de la Resolución antes referida un recurso de reconsideración, siendo que mediante resolución 341-2013-PR/GOB.REG. TACNA de fecha tres de julio del dos mil trece, se ha declarado infundado y da por agotada la vía administrativa; ante ello los ahora demandados (APERTAC) han recurrido al Órgano Jurisdiccional vía Acción Contenciosa Administrativa a efectos de que se declare la nulidad total de las referidas resoluciones (223-2013 y 341-2013); **E)** Siendo que mediante sentencia de fecha treinta de marzo del dos mil quince la Juez del Segundo Juzgado Civil ha declarado infundada la demandada Contenciosa Administrativa interpuesta por APERTAC en contra del Gobierno Regional de Tacna, sentencia que al no haber sido impugnada se encuentra totalmente consentida; **F)** De lo indicado se concluye de manera fehaciente que la demandada no tiene título legítimo que le autorice estar en posesión del inmueble sub litis al haber fenecido el mismo, por lo tanto, detenta la posesión en forma precaria; **G) Pronunciamiento respecto de las construcciones alegadas.-** La demandada al contestar la demanda alega que la demandante únicamente le ha entregado la posesión del terreno, más no las construcciones realizadas en dichos terrenos (consistentes en centros de capacitación y talleres de prácticas), la misma que corresponden a su representada y que se realizaron en cumplimiento de sus obligaciones establecidas en el acta de entrega de recepción; consecuentemente no tiene la calidad de ocupante precario, tal como lo ha establecido la CAS. 1830-1999 de fecha veintinueve de octubre de mil novecientos noventa y nueve. Al respecto debe indicarse que la Corte Suprema de Justicia de la República del Perú, ha establecido en el cuarto pleno casatorio civil realizado con fecha trece de agosto del dos mil doce – Casación 2195-2011-Ucayali - como doctrina jurisprudencial vinculante la siguiente regla: “**5.5.-** Cuando el demandado afirme haber realizado edificaciones o modificaciones sobre el predio materia de desalojo -sea de buena o mala fe-, no justifica que se declare la improcedencia de la demanda, bajo el sustento de que previamente deben ser discutidos dichos derechos en otro proceso. Por el contrario, lo único que debe

verificarse es si el demandante tiene derecho o no a disfrutar de la posesión que invoca, dejándose a salvo el derecho del demandado a reclamar en otro proceso lo que considere pertinente. Por tanto, no siendo en este proceso donde se discuta el derecho de propiedad de las construcciones efectuadas por la demandada, debe dejarse a salvo su derecho para que lo haga valer de acuerdo a ley.

-----**Sexto: Pronunciamiento respecto del Tercer punto controvertido:** En cuanto a determinar si corresponde que la demandada restituya la posesión del inmueble a favor de la parte demandante, tenemos: **A)** El demandante tiene derecho de propiedad sobre el bien sub materia, siendo así cuentan con la facultad conferida por el artículo 923° del Código Civil, que reconoce el derecho del propietario de iniciar las acciones reivindicatorias, posesorias, de desahucio o desalojo; y conforme al numeral 586° del Código Procesal Civil está legitimada para solicitar la desocupación y entrega del bien sub materia; **B)** La demandada no ha acreditado tener título válido o justificativo vigente o actual que le autorice a la posesión del inmueble sub materia, por lo tanto queda plenamente establecido que detentan la posesión del bien en calidad de precario, siendo así, la demanda debe ser amparada en todos sus extremos en aplicación del artículo 200° del Código Procesal Civil.-----

**Sétimo:** Por último no puede pasar por desapercibido que los demandados han solicitado conciliar con el demandante a fin de adquirir en forma directa el terreno por los socios ocupantes de los lotes, al respecto debe de indicarse que la conciliación es un acto voluntario entre las partes, por lo tanto no se puede obligar a estas que concilien, por lo que estando al tiempo transcurrido sin que el demandante se haya pronunciado al respecto y a fin de no dilatar innecesariamente el proceso, este despacho concluye que el demandante no quiere conciliar; sin perjuicio de que las partes si así lo consideran concilien hasta antes de que se expida sentencia en segunda instancia. -----

**Octavo: Costas y Costos:** Conforme a lo establecido en el numeral 412° y 413° del Código Adjetivo, debe exonerársele del pago de costas y costos a la parte vencida en juicio, al tener motivos atendibles para litigar. -----

Por estos fundamentos, administrando Justicia a nombre de la Nación, -----

**III.- FALLO: 1) Declarando: FUNDADA la demanda de Desalojo por ocupación precaria** interpuesta por el Procurador Público Regional a cargo de los asuntos judiciales del Gobierno Regional de Tacna en contra de la Asociación de Pequeños Empresarios Región Tacna APERTAC; En consecuencia, **DISPONGO:** que la demandada, **desocupe y entregue** al demandante la posesión del inmueble

ubicado en el terreno denominado lote O-C, de un área de trescientos cincuenta mil m<sup>2</sup> o 35 Has, Ubicado en el Distrito de 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 de los Registros Públicos de la Zona Registral número XIII – Sede Tacna; dentro del plazo de seis días de consentida o ejecutoriada quede la presente, bajo apercibimiento de **lanzamiento**; 2) Respecto del derecho de propiedad de las construcciones que alega haber efectuado, se deja a salvo el derecho de la demandada para que lo haga valer de acuerdo a ley. **SIN COSTAS Y COSTOS**. Por esta mi sentencia, así la pronuncio mando y firmo en la fecha. Tómesese razón y hágase saber. **Reassume funciones el Especialista Legal que suscribe por disposición del Superior.**