

SALA CIVIL - Sede Central
EXPEDIENTE : 01682-2013-0-2301-JR-CI-01
MATERIA : DESALOJO
RELATOR : LIENDO DUARTE, MACARENA
DEMANDADO : ASOCIACION DE PEQUEÑOS EMPRESARIOS REGION
TACNA APERTAC PRESIDENTE WILFREDO SOSA ARPASI,
DEMANDANTE : PROCURADOR PUBLICO DEL GOBIERNO REGIONAL
DE TACNA,

SENTENCIA DE VISTA

Resolución Nro. 35

Tacna, dos de noviembre
del dos mil quince.-

En audiencia pública, interviene como ponente el Juez Superior Limache Ninaja, con el informe oral de los abogados Betty Pablo Silva y Alfredo Álvaro Ponce López.

MATERIA:

Es materia de pronunciamiento el recurso de apelación interpuesto en contra de la sentencia de fecha seis de agosto del dos mil quince, emitida por el Juez del Primer Juzgado Especializado en lo Civil de Tacna, la misma que ha sido apelada por la demandada Asociación de Pequeños Empresarios Región Tacna.

ANTECEDENTES:

1. Mediante escrito ingresado con fecha veinticuatro de julio del dos mil trece, el Procurador Público regional a cargo de los asuntos judiciales del Gobierno Regional de Tacna, **interpone demanda** en contra de la Asociación de Pequeños Empresarios Región Tacna – APERTAC; peticionando se restituya a favor del Gobierno Regional de Tacna, el terreno denominado lote O-C, con un área de trescientos cincuenta mil metros cuadrados o treinta y cinco hectáreas, ubicado en el distrito Gregorio Albarracín –zona posterior al Aeropuerto Carlos Ciriani-, provincia y región Tacna y que forma parte de otro de mayor extensión (lote matriz O-B), inscrito en la partida electrónica número 11076965 del Registro de la Propiedad Inmueble de la Oficina de los Registros Públicos de Tacna. –Pág. 31 al 38-

De la sentencia materia de apelación:

2. Por resolución número veintiocho, de fecha seis de agosto del dos mil quince, el A Quo emite sentencia declarando **fundada la demanda** de desalojo por ocupante precario, 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 dispone 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 metros cuadrados o treinta y cinco hectáreas, ubicado en el distrito Gregorio Albarracín (zona posterior

del Aeropuerto Carlos Ciriani), provincia y región 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 la sentencia, bajo apercibimiento de lanzamiento y; respecto de las construcciones que alega haber efectuado, deja a salvo el derecho de la demandada para que lo haga valer con arreglo a Ley. Sin costas ni costos. – Pág. 500 al 507-

De los argumentos de apelación:

3. Al interponer su recurso de apelación, la demandada peticona se anule la sentencia apelada. En lo medular argumenta que se está ante el caso de una sentencia inmotivada por cuanto no se ha evaluado los medios probatorios ofrecidos por el demandado y que sirven para desestimar la demanda, lo que afecta el debido proceso; que la entidad demandante facilitó el derecho de uso del terreno sub litis mediante acta de entrega provisional, no habiendo ingresado clandestinamente al bien inmueble en el cual ha construido de buena fe, por lo que considera resulta imposible pretender la restitución solo del terreno o también de la edificación ajena, las que no pueden separarse, siendo que las edificaciones son de exclusiva propiedad del demandado. Que la sentencia es incongruente con su contenido y no se valoró la casación número 8125-2009 del Santa y que la Resolución Ejecutiva Regional número 223-2013-PR/GOB.REG.TACNA era irrito por haber sido expedido vulnerando el procedimiento administrativo y trastocando el precedente judicial vinculante y la doctrina jurisprudencial del Tribunal Constitucional expedida en el expediente 00884-2004-AA/TC. Que se ha interpretado equivocadamente el artículo 911° del Código Civil, el que dispone que la precariedad en el uso de bienes inmuebles no se determina únicamente por la carencia de un título, sino que ésta debe ser entendida como la ausencia absoluta de cualquier circunstancia que permita advertir la legitimidad de la posesión. Sostiene también que el A Quo no ha verificado si el acta de entrega-recepción provisional del bien inmueble a la asociación demandada guarda un mínimo de verosimilitud y si se mantiene vigente, empero no está facultado para determinar el mejor derecho de propiedad, la nulidad o anulabilidad del referido título, siendo que el proceso de desalojo no es la vía idónea, sino la reivindicación, en la que incluso se podrá realizar un mejor análisis sobre el mejor derecho de propiedad. Considera también que el presente caso no está comprendido dentro de los alcances de la sentencia del cuarto pleno casatorio, por cuanto el demandado ingresó al terreno sub litis con autorización del demandante. –Pág. 511 al 516-

FUNDAMENTOS:

4. Conforme a nuestro sistema jurídico procesal, las partes deben acreditar los hechos que afirman en su demanda o en la contestación correspondiente, lo que demuestra que nuestro sistema procesal se inspira en el Principio del "Onus Probandi"¹.

¹, Los medios probatorios tienen por finalidad acreditar los hechos expuestos por las partes, producir certeza en el Juez respecto de los puntos controvertidos y fundamentar sus decisiones, conforme lo establece el artículo 188° del Código Procesal Civil, en concordancia con lo prescrito por el artículo 196° del mismo cuerpo legal que indica, salvo disposición legal diferente, la carga de probar

Del deber de motivación:

5. En primer lugar y, en atención a la facultad nulificante que conlleva todo recurso de apelación, es necesario destacar que en materia probatoria el derecho a la utilización y valoración de los medios de prueba se encuentra íntimamente conectado con el derecho a la tutela jurisdiccional efectiva, que entre sus vertientes engloba el derecho a obtener una resolución razonable, motivada y fundada en derecho, además de congruente con las pretensiones deducidas por las partes en el interior del proceso; como también con el derecho de defensa del que es realmente inseparable. Así, el contenido esencial de este derecho se respeta siempre que una vez admitidas las pruebas declaradas pertinentes, sean valoradas por los órganos judiciales conforme a las reglas de la lógica y de la sana crítica, según lo alegado y probado.

Precisamente, regulando este derecho fundamental, el legislador ha optado por imponer al Juez, en los términos que señala el artículo 197° del Código Procesal Civil, la obligación de valorar en forma conjunta y razonada todos los medios de prueba, dado que las pruebas en el proceso, sea cual fuera su naturaleza, están mezcladas formando una secuencia integral; por lo que, es responsabilidad del Juzgador reconstruir, en base a los medios probatorios, los hechos que den origen al conflicto, por lo tanto, ninguna prueba deberá ser tomada en forma aislada, tampoco en forma exclusiva, sino en su conjunto, toda vez, que sólo teniendo una visión integral de las pruebas, se puede sacar conclusiones en busca de la verdad que es el fin del proceso.

6. En consecuencia, siendo acordes con los fundamentos descritos en el numeral que antecede, se tiene que la valoración realizada por el A Quo, ha sido acorde a las exigencias del principio de motivación de las resoluciones judiciales, al cual está íntimamente ligado. Al respecto se debe precisar que "la motivación de una decisión no solo consiste en expresar la norma legal en la que se ampara, sino fundamentalmente en exponer suficientemente las razones de hecho y el sustento jurídico que justifican la decisión tomada". En esa medida, la debida motivación debe estar presente en toda resolución que se emita en un proceso, lo que implica que cualquier decisión cuente con un razonamiento que no sea aparente o defectuoso, sino que exponga de manera clara, lógica y jurídica los fundamentos de hecho y de derecho que la justifican, de manera tal que los destinatarios, a partir de conocer las razones por las cuales se decidió en un sentido o en otro, estén en la aptitud de realizar los actos necesarios para la defensa de su derecho. Así tenemos que la sentencia recurrida, cumple con los cánones de motivación, dado que expone suficientemente las razones de hecho y el sustento jurídico correspondiente; lo que desvirtúa uno de los primeros cuestionamientos formulados en el escrito de demanda, en cuanto señala que se trata de una sentencia inmotivada y que no se habría evaluado los medios probatorios ofrecidos por el demandado y que sirven para desestimar la demanda, señalando que ello afectaría el debido proceso; máxime si se tiene en cuenta que en el mismo escrito de apelación, no se hace mención alguna que medios probatorios no habrían sido evaluados o que en todo caso, como es que consideran debieron ser

corresponde a quien afirma hechos que configuran su pretensión o a quien los contradice alegando nuevos hechos.

valorados; por lo que siendo así, se descarta cualquier posibilidad de nulidad de la sentencia venida en grado; correspondiendo así, emitirse pronunciamiento de fondo del asunto controvertido y en atención a los argumentos descritos en el escrito de apelación.

Del marco normativo:

7. Tema importante en la dilucidación del presente proceso, es lo referente a la propiedad, que es el poder jurídico que permite usar, disfrutar, disponer o reivindicar un bien (Art. 923° C.C.). Es el derecho real por excelencia que una persona tiene sobre un bien, en virtud del cual puede ejercer el más amplio poder de goce dentro de los límites establecidos por el ordenamiento jurídico. Todos los demás derechos reales menores y de crédito convergen en ella; cumple la función de dar al individuo algo que es suyo para que pueda desplegar todos y cada uno de los poderes respecto del bien materia de propiedad. De otro lado nuestra norma sustantiva civil vigente, recoge el principio de legitimación (Art. 2013°C.C.), según el cual “El contenido de la inscripción registral se presume cierto y produce todos sus efectos, mientras no se rectifique o se declare judicialmente su invalidez”.

Para el análisis del presente caso, especial interés merecen los atributos clásicos de la propiedad como son el uso, el disfrute. Al respecto: usar es servirse del bien que se detenta, así, usa la casa quien vive en ella, usa un reloj quien lo lleva puesto y verifica la hora cuando desea. Disfrutar es percibir los frutos del bien, es decir, aprovecharlo económicamente, son las rentas, las utilidades que el bien nos proporciona de manera directa o indirecta.

8. Ahora bien, en caso el titular del bien no puede ejercer ese poder jurídico que le permite usar, disfrutar un bien, por cuanto un tercero lo ejerce sin derecho alguno, tiene expedito su derecho para solicitar el desalojo, que a decir de Marianella Ledesma Narváez, “es una pretensión de orden personal, tendiente a recuperar el uso y el goce de un bien inmueble que se encuentra ocupado por quien carece de título para ello, sea por tener una obligación exigible de restituirlo o por revestir el carácter de un simple precario”².; el mismo que conforme a lo dispuesto por el artículo 911° del Código Civil, **“es aquella posesión que se ejerce sin título alguno o cuando el que tenía ha fenecido”**.

Del análisis del caso:

9. En atención a la demanda que es materia de análisis en el presente proceso, el demandante Gobierno Regional de Tacna, petitiona que la Asociación demandada, le restituya el terreno denominado lote O-C, con un área de trescientos cincuenta mil metros cuadrados o treinta y cinco hectáreas, ubicado en el distrito Gregorio Albarracín –zona posterior al Aeropuerto Carlos Ciriani-, provincia y región Tacna y que forma parte de otro de mayor extensión (lote matriz O-B), inscrito en la partida electrónica número 11076965 del Registro de la Propiedad Inmueble de la Oficina de

² LEDESMA NARVAEZ, Marianella. Comentarios al Código Procesal Civil. Tomo II. Gaceta Jurídica. Lima 2008. Pág. 961

los Registros Públicos de Tacna; demanda que ha sido amparada por el A quo, conforme así se advierte de la sentencia venida en grado.

10. La propiedad de la demandante y respecto del bien inmueble sub litis, el mismo que forma parte de uno de mayor extensión, se encuentra debidamente acreditada, conforme así aparece de la Partida Registral número 11076965 del Registro de Propiedad Inmueble de la Oficina Registral de Tacna, del cual aparece la independización a favor del Gobierno Regional de Tacna, del predio denominado lote O-B, con un área de 928,340.38 metros cuadrados, estableciéndose los linderos y medidas perimétricas –Pág. 10-; corroborado con el plano de ubicación y perimétrico elaborado por la Oficina Ejecutiva de Administración de Bienes Inmuebles – OEABI- del Gobierno Regional de Tacna, del cual aparece que el área de terreno sub litis y que es ocupada por la demandada Asociación de Pequeños Empresarios Región Tacna-APERTAC, con una extensión de trescientos cincuenta mil metros cuadrados o treinta y cinco hectáreas, signado como el lote O-C, se encuentra dentro del predio de mayor extensión perteneciente a la entidad demandante Gobierno Regional de Tacna; documentos que no han sido objeto de cuestionamiento por las partes procesales.

Dicha condición de propietario por parte de la entidad demandante, ha sido reconocida por la propia asociación demandada, conforme así se puede desprender de su escrito de contestación de demanda, en la que además reconocen haber ingresado a posesionar del bien inmueble sub litis, conforme así se advierte del rubro III contestación de los fundamentos de hecho, numerales 3.1 y 3.2 del escrito de contestación de demanda, en el que se sostiene que la entrega de la posesión se realizó a mérito del acta de entrega recepción provisional de bien inmueble con registro número ciento sesenta y dos de fecha cuatro de abril del dos mil doce.

11. De la lectura y análisis de la sentencia venida en grado de apelación, es de advertirse que el núcleo central que conlleva a la decisión del A Quo, es que la demandada no cuenta con título legítimo que le autorice estar en posesión del inmueble sub litis, al haber fenecido el mismo, por lo que concluye detenta la posesión en forma precaria, por lo que estando acreditada la propiedad de la entidad demandante, considera que la asociación demandada está obligada a restituir el bien inmueble sub litis.
12. Ahora bien, en relación a la decisión descrita en el numeral precedente, la asociación demandada, además de cuestionar falta de motivación de la resolución recurrida, la que ha sido analizada en el numeral seis precedente, cuestiona también que la entidad demandante facilitó el derecho de uso del terreno sub litis y mediante acta de entrega provisional, no habiendo ingresado clandestinamente al bien inmueble en el cual ha construido de buena fe, por lo que considera resulta imposible pretender la restitución solo del terreno o también de la edificación ajena, las que no pueden separarse, siendo que las edificaciones son de exclusiva propiedad del demandado.

Al respecto es preciso tener en cuenta que efectivamente, si bien es cierto que la asociación demandada ha ingresado a ejercer posesión sobre el bien inmueble sub litis por entrega que le hiciera la entidad demandante y mediante el acta de entrega-recepción suscrita con fecha cuatro de abril del dos mil doce; sin embargo, también es cierto que conforme aparece del

propio documento, dicha entrega de posesión **ha sido de manera provisional**, e incluso sujeto a evaluación a fin de concluir con el procedimiento de cesión en uso, estableciéndose además determinadas obligaciones a la asociación recepcionante, conforme así se advierte de las cláusulas tercera, cuarta y sexta del documento en mención –Pág. 11 al 12-; es decir, la asociación demandada, entonces tenía perfecto conocimiento que la posesión que recibían no tenía la condición de definitiva, muy por el contrario, se regía por el principio de aleatoriedad, sin embargo así lo han asumido, por lo que siendo así, de haber efectuado construcciones sobre el bien recibido, se entiende lo han realizado a sabiendas del riesgo que entonces ello suponía, pero que su realización, no puede conllevar a que la restitución del bien inmueble se convierta en un imposible, máxime si se tiene en cuenta que como en el presente caso lo ha decidido el A Quo, se ha dejado a salvo su derecho para que lo hagan valer con arreglo a Ley, lo que es concordante con lo establecido como doctrina jurisprudencial vinculante en el Cuarto Pleno Casatorio Civil, en el que textualmente se señala que: *“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”*³.

13. En atención a lo descrito en el numeral precedente es preciso tener en cuenta que por Resolución Ejecutiva Regional N°. 223-2013-P.R/GOB.REG.TACNA de fecha tres de mayo del dos mil trece, se resuelve declarar 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, consecuentemente queda sin efecto la obligación de administración, custodia y conservación del terreno entregado a dicha asociación y declara improcedente la solicitud de cesión en uso presentada por la ahora asociación demandada; se advierte de sus fundamentos, que el motivo de la decisión adoptada se produce porque la Asociación demandada no ha cumplido con las obligaciones asumidas, toda vez que entre otras ha efectuado la lotización del terreno, demarcándolo sin autorización del Gobierno Regional de Tacna, además ha venido realizando construcciones de material noble.

Al respecto, la asociación demandada cuestiona que la resolución administrativa en mención ha sido expedida vulnerando el procedimiento administrativo y trastocando el precedente judicial vinculante y la doctrina jurisprudencial del Tribunal Constitucional expedida en el expediente 00884-2004-AA/TC.

En relación a ello, conforme así se advierte del expediente acompañado, la Asociación demandada y respecto de la resolución administrativa, no solamente ha agotado la vía administrativa a través de los medios impugnatorios correspondientes, sino que también, contra la misma **ha**

³ Casación N°. 2195-2011-Ucayali. Doctrina Jurisprudencial 5.5

seguido el proceso contencioso administrativo –Exp. N°. 1845-2013-0-2301-JR-CI-02- que se ha tramitado por ante el Segundo Juzgado Civil de Tacna, proceso en el cual se ha emitido la sentencia de fecha treinta de marzo del dos mil quince que resuelve declarar infundada la demanda, sentencia que no ha sido cuestionada por las partes procesales, por lo que mediante resolución número cincuenta y uno de fecha veintiocho de abril del dos mil quince ha quedado consentida, concluyendo así el proceso; por lo que siendo así, el cuestionamiento formulado por la asociación demandada en cuanto afirma que se ha vulnerado el procedimiento administrativo, carece de toda lógica, muy por el contrario, en vía judicial se ha determinado que la Resolución Ejecutiva Regional N°. 223-2013-P.R/GOB.REG.TACNA de fecha tres de mayo del dos mil trece, mantiene vigencia intacta, lo que a su vez conlleva a determinar una vez más, que la asociación demandada, no cuenta con título que le otorgue derecho de posesión sobre el bien inmueble sub litis.

14. En relación a la Resolución Ejecutiva Regional N°. 223-2013-P.R/GOB.REG.TACNA de fecha tres de mayo del dos mil trece; otro de los cuestionamientos formulados reiterativamente por la asociación demandada, es que considera que no se valoró la casación número 8125-2009 del Santa, así como la sentencia del Tribunal Constitucional expedida en el expediente número 0884-2004-AA/TC.

En relación a ello, es preciso tener en cuenta que si bien en ambos casos, tanto la Corte Suprema como el Tribunal Constitucional establecen lineamientos a cumplirse para un debido procedimiento administrativo acorde al principio del debido proceso; sin embargo, también es cierto, que como en el presente caso, el debido procedimiento administrativo ha sido materia de cuestionamiento y dilucidación en el proceso contencioso administrativo seguido por la ahora asociación demandada en contra del Gobierno Regional de Tacna, en el que no solamente se ha cuestionado respecto del cumplimiento de las obligaciones asumidas por las partes y como consecuencia del acta de entrega de la posesión, sino que también ha sido materia de debate, justamente la supuesta vulneración del derecho al debido procedimiento administrativo, conforme así se puede advertir del propio texto de demanda formulado por la Asociación de Pequeños Empresarios Región Tacna-APERTAC, siendo que el Juez de la causa al emitir sentencia, ha llegado a la conclusión que las resoluciones administrativas cuestionadas no incurren en causal de nulidad, prevista en el artículo 10° de la Ley 27444 –considerando sexto, numeral 6.5- por lo que al no probarse los hechos demandados, declaró infundada la demanda, la misma que conforme a lo expuesto en los numerales precedentes, la demandada APERTAC no ha cuestionado ni formulado medio impugnatorio alguno, adquiriendo así la calidad de cosa juzgada y por tanto de cumplimiento obligatorio, conforme a lo dispuesto por el artículo 4° de la Ley Orgánica del Poder Judicial.

15. Otro de los argumentos esgrimidos en el recurso de apelación, es que considera que se ha interpretado equivocadamente el artículo 911° del Código Civil, el que dispone que la precariedad en el uso de bienes inmuebles no se determina únicamente por la carencia de un título, sino que ésta debe ser entendida como la ausencia absoluta de cualquier circunstancia que permita advertir la legitimidad de la posesión.

Al respecto, conforme a lo descrito en los numerales precedentes, si bien la asociación demandada ha ingresado a ejercer posesión sobre el terreno sub litis a mérito de la entrega que le hiciera formalmente la entidad demandante Gobierno Regional de Tacna; sin embargo, también es cierto, **que el título por el cual se le otorgó dicha posesión, ha perdido vigencia con la expedición de la Resolución Ejecutiva Regional N°. 223-2013-P.R/GOB.REG.TACNA de fecha tres de mayo del dos mil trece que resuelve declarar sin efecto el acta de entrega-recepción provisional de bien inmueble de fecha cuatro de abril del dos mil doce a favor de la ahora asociación demandada**, por lo que siendo así y en atención a los recaudos aparejados al escrito de demanda y el propio reconocimiento por parte de la asociación demandada, demuestran que ésta última ocupa el área de terreno sub litis, el mismo que es de propiedad del demandante Gobierno Regional de Tacna, por lo que a la fecha no tiene la autorización y/o consentimiento de parte de su titular; consecuentemente, la posesión que ejerce deviene en uno que nuestro sistema jurídico la califica como condición de precario.

16. En atención a lo descrito en el numeral precedente, es preciso tener en cuenta que nuestro sistema jurídico ha establecido que *“La posesión precaria es la que se ejerce sin título alguno o cuando el que se tenía ha fenecido”*, conforme así se encuentra normado por el artículo 911° del Código Civil. En doctrina se ha establecido que la posesión en mención, en realidad abarca tres supuestos de posesión: poseer sin título, con título viciado o, **con título fenecido**; todo ello, son derivaciones de uno solo, **poseer sin derecho** y quien actúa así posee ilegítimamente.

En ese mismo orden de ideas, la jurisprudencia también ha establecido que *“La precariedad no se determina únicamente por la falta de un título de propiedad o de arrendatario, sino que para ser considerado como tal debe darse la ausencia absoluta de cualquier circunstancia que justifique el uso y disfrute del bien”*⁴.

17. Finalmente, la Ilustre Corte Suprema de la República, en el Cuarto Pleno Casatorio Civil, expedido en la Casación N°. 2195-2011-Ucayali, ha establecido que **“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 no generase ningún efecto de protección para quien lo ostente, frente al reclamante, por haberse extinguido el mismo”**. “Cuando se hace alusión a la carencia del 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 que le autorice a la parte demandada a ejercer la posesión del bien, puesto que el derecho en disputa no será la propiedad, sino el derecho a poseer”⁵. En consecuencia, a mérito de lo antes expuesto y lo descrito en los numerales precedentes, desvirtúan el cuestionamiento formulado por la asociación demandada, en cuanto sostiene que el presente caso no está comprendido dentro de los alcances de la sentencia del Cuarto Pleno Casatorio, por cuanto el demandado ingresó al terreno sub litis con autorización del demandante, toda vez que si bien esto último resulta ser cierto, pero que sin embargo, al

⁴ Casación N° 852-98-Callao. Sala Civil Transitoria de la Corte Suprema. El Peruano del 14/1 0/98. Pág. 1905.

⁵ IV PLENO CASATORIO CIVIL. Casación N°. 2195-2011-Ucayali. Pág. 30 y 31.

dejarse sin efecto el título que lo facultaba ejercer posesión sobre el predio sub litis, simplemente ha devenido en la precariedad del mismo.

18. Otro de los cuestionamientos que se puede observar en el escrito de apelación formulado, es que la asociación demandada considera que el A Quo no ha verificado si el acta de entrega-recepción provisional del bien inmueble a la asociación demandada guarda un mínimo de verosimilitud y si se mantiene vigente, siendo que el proceso de desalojo no es la vía idónea, sino la reivindicación, en la que incluso se podrá realizar un mejor análisis sobre el mejor derecho de propiedad.

Sin embargo, tal y conforme los argumentos formulados en los numerales precedentes, queda claramente determinado que el título por el cual la asociación demandada ingreso a poseer el bien inmueble sub litis, ha quedado sin efecto, por Resolución Ejecutiva Regional, respecto del cual, no solamente se ha agotado la vía administrativa, sino que también, la validez de ésta última que la entidad demandada lo ha cuestionada en vía judicial a través del proceso contencioso administrativo, sin embargo, mediante sentencia firme, se ha desestimado el cuestionamiento formulado, por lo que la validez de la resolución regional que deja sin efecto la posesión de la asociación APERTAC sobre el terreno sub litis, ha sido ratificada en proceso judicial, lo que impide sea nuevamente cuestionada; siendo así, queda claro también que la posesión que ejercer la asociación demandada sobre el bien sub litis, es sin título, por cuanto el que tenía ha sido dejado sin efecto, por lo que no se puede hablar de mejor derecho de propiedad, cuando el poseedor no tiene título alguno que otorgue derecho de propiedad sobre el bien, e incluso el título que le otorgaba para ejercer derecho de posesión ha quedado sin efecto.

Ahora bien, en caso el titular del bien no puede ejercer ese poder jurídico que le permite usar, disfrutar un bien, por cuanto un tercero lo ejerce sin derecho alguno, tiene expedito su derecho para ejercer el otro atributo que se le otorga por su condición de propietario, esto es reivindicar el bien, que en sí, conlleva un derecho tendiente lograr el uso y disfrute del bien inmueble que se encuentra ocupado por quien carece de título para ello y; así también lo ha establecido la jurisprudencia al señalar que *“una de las facultades que confiere el derecho de propiedad es la de reivindicar el bien; el ius vindicandi, es el derecho que asiste al propietario de recurrir a la justicia reclamando el objeto de su propiedad, evitando la intromisión de un tercero ajeno; para ello el reclamante debe probar ser el propietario del bien cuya titularidad ostenta y que el demandado debe poseer sin tener derecho oponible al demandante. Por ello se advierte que la interpretación correcta del artículo 923° del Código Civil, es que el atributo de la reivindicación solo puede ser ejercido por el propietario respecto de un tercero ajeno o frente a un poseedor no propietario o sin derecho oponible a su parte, siendo la acción de reivindicación imprescriptible de acuerdo al artículo 927° del Código Civil”*⁶.

19. En consecuencia, a mérito de los fundamentos esgrimidos en los numerales precedentes, estando acreditado que la asociación demandada no cuenta con título alguno que legitime su posesión sobre el predio sub litis y del cual el demandante es el propietario; se concluye que la sentencia

⁶ CASACIÓN N° 3712-2002- LORETO. El Peruano el 1 de setiembre de 2003.

venida en grado se encuentra arreglada a derecho y constituye el resultado de la valoración y análisis de los medios probatorios aportados al proceso en consonancia con la norma jurídica aplicable al caso, por lo que siendo así, resulta razonable sea confirmada, desestimándose así la tesis planteada por la demandada apelante.

Estando a los fundamentos así expuestos, de conformidad con lo dispuesto por los artículos 12° y 40° de la Ley Orgánica del Poder Judicial;

DECISIÓN:

SE CONFIRMA la sentencia apelada, resolución número veintiocho, de fecha seis de agosto del dos mil quince, que declara **fundada la demanda** de desalojo por ocupante precario, 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 dispone 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 metros cuadrados o treinta y cinco hectáreas, ubicado en el distrito Gregorio Albarracín (zona posterior del Aeropuerto Carlos Ciriani), provincia y Región 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 la sentencia, bajo apercibimiento de lanzamiento y; respecto de las construcciones que alega haber efectuado, deja a salvo el derecho de la demandada para que lo haga valer con arreglo a Ley. Sin costas ni costos. Con lo demás que contiene. Y los devolvieron. Tómese razón y hágase saber.

S.S.

ZEGARRA RAMIREZ

LIMACHE NINAJA

NALVARTE ESTRADA