



FACULTAD DE DERECHO

**INFORME JURÍDICO DE EXPEDIENTE**

**CIVIL N° 402-2010**

**PRESENTADO POR**  
**JOHANNA ROBERTHA MATIAS RIVERA**

**TRABAJO DE SUFICIENCIA PROFESIONAL**  
**PARA OPTAR POR EL TÍTULO PROFESIONAL DE ABOGADA**

**LIMA – PERÚ**

**2020**



**CC BY-NC**

**Reconocimiento – No comercial**

El autor permite transformar (traducir, adaptar o compilar) a partir de esta obra con fines no comerciales, y aunque en las nuevas creaciones deban reconocerse la autoría y no puedan ser utilizadas de manera comercial, no tienen que estar bajo una licencia con los mismos términos.

<http://creativecommons.org/licenses/by-nc/4.0/>



## **Trabajo de Suficiencia Profesional para optar el Título de Abogada**

**Informe Jurídico sobre Expediente N° 402-2010**

**Materia : DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

**Entidad : PODER JUDICIAL**

**Demandante : FLORA ULDA SALCEDO ARMAS**

**Demandado : LUCAS CHACON CHACÓN**

**Bachiller : JOHANNA ROBERTHA MATIAS RIVERA**

**Código : 2012126684**

**LIMA – PERÚ**

**2020**

En el Informe Jurídico se analiza un proceso civil de Desalojo por Ocupación Precaria, que se inició con la demanda presentada por la señora Flora Ulda Salcedo Armas, en contra del señor Lucas Chacón Chacón. La demandante solicitó que se ordene la desocupación del inmueble ubicado en el Lote 10 Mz. D Barrio XVI- Grupo Residencial 1°- Sector H del Distrito de Ventanilla- Callao por cuanto el demandado Lucas Chacón Chacón ocupaba el inmueble sin que le asista titularidad ni justo título. Asimismo, la demandante refirió que adquirió en 1993 a la Asociación de Propietarios de Vivienda Mercado Central – Proyecto Especial Ciudad Pachacutec la propiedad de dicho inmueble. Finalmente, manifestó que, intentó llegar a un acuerdo conciliatorio para que el demandado se retire del inmueble, siendo el resultado negativo. Por su parte, el demandado argumentó que ejerce posesión pacífica, pública y continua desde mayo del 2001 y que su posesión se legitima con medios probatorios como Constancias de Posesión y Ficha de Empadronamiento. Además, sostuvo que la demandante al haber tomado conocimiento que el inmueble se encuentra en un procedimiento administrativo de reversión conforme a la Ley 28703 inicia una acción de desalojo. Por último, precisó que su posesión no es precaria, toda vez que se encontraba amparada en el Art. 4 de la Ley N°28703, que establecía que los lotes revertidos serían adjudicados a sus actuales poseedores. El expediente analizado contiene materias jurídicas relevantes, tales como: posesión, propiedad, debido proceso, el recurso de casación, entre otros. El Juzgado Mixto de Ventanilla resolvió declarar Improcedente la demanda. La Sala Superior Mixta Transitoria de Ventanilla, resolvió Revocar la sentencia que declara Improcedente la demanda y reformándola la declara Fundada en todos sus extremos. Ante ello, el demandado interpuso Recurso de Casación. La Sala Civil Permanente de la Corte Suprema de Justicia declaró Fundado el Recurso de Casación y declararon Nula la sentencia de vista y actuando en sede de instancia confirmaron la sentencia apelada que declara Improcedente la demanda.



## ÍNDICE

I.	RELACIÓN DE LOS HECHOS PRINCIPALES EXPUESTOS POR LAS PARTES INTERVINIENTES EN EL PROCESO.....	1
II.	IDENTIFICACIÓN Y ANÁLISIS DE LOS PRINCIPALES PROBLEMAS JURÍDICOS DEL EXPEDIENTE.....	7
III.	POSICIÓN FUNDAMENTADA SOBRE LAS RESOLUCIONES EMITIDAS Y LOS PROBLEMAS JURÍDICOS IDENTIFICADOS.....	12
IV.	CONCLUSIONES.....	24
V.	BIBLIOGRAFÍA.....	26
VI.	ANEXOS.....	27

## I. RELACION DE LOS HECHOS PRINCIPALES EXPUESTOS POR LAS PARTES INTERVINIENTES EN EL PROCESO

### SINTESIS DE LA DEMANDA

Con fecha 14 de diciembre del 2010, FLORA ULDA SALCEDO ARMAS (en adelante, “el demandante”), al amparo de lo dispuesto en los artículos 585 y 586 del Código Procesal Civil(CPC) en vía de Proceso Sumarísimo interpuso demanda de DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA contra LUCAS CHACON CHACON (en adelante, el demandado); para que mediante sentencia se le ordene la desocupación del inmueble inscrito en la P.E. PO1030747, distrito de Ventanilla – Callao y contra cualquier persona que se encuentre ocupando el predio, siendo los siguientes puntos los considerandos de su demanda:

- Que, el demandante adquirió en 1993 a la Asoc. De Propietarios de Vivienda Mercado Central – Proyecto Especial Ciudad Pachacutec la propiedad ubicada en Lote 10, Mz. D Barrio XVI – Grupo Residencial 1ª – Sector H.
- Que, el demandado sin que le asista titularidad ni justo título viene ocupando el inmueble, es así que se intentó llegar a un acuerdo conciliatorio para que se retire del inmueble, siendo el resultado negativo.
- Que, los demandados con la finalidad de evadir el mandato judicial, hicieron una transferencia hacia otra persona, posiblemente sus cómplices, con la finalidad de evitar se ejecute la sentencia.

### **Fundamentos de derecho:**

Código Civil: Artículos 923, 926, 927.

Código Procesal Civil: Artículos 425, 425, 546.

**Medios probatorios:**

Mérito de la Partida electrónica del inmueble materia de litis.

Copia certificada del Acta de Conciliación.

El mérito al recibo de pago realizado al Ministerio de Vivienda y Construcción por el lote de terreno materia de litis.

**SINTESIS DE LA CONTESTACIÓN A LA DEMANDA**

Con fecha 13 de enero de 2011, el demandado contesto la demanda; negándola y contradiciéndola en todos sus extremos a fin de que la misma sea declarada improcedente, bajo los siguientes fundamentos:

-Que, el demandado ejerce posesión pacífica, pública y continua desde mayo del 2001, en consecuencia, la posesión objetiva como atributo inherente a la propiedad le justifica plenamente el uso y el disfrute del bien a su favor, y para acreditarse la precariedad debe darse la ausencia absoluta de cualquier circunstancia que haga prever tal estado, es decir, contrario sensu, basta que exista cualquier hecho o circunstancia que legitimen la posesión para que la posesión ya no sea precaria.

-Que, la posesión del demandado se legitima con medios probatorios como Constancia de Posesión, Ficha de Empadronamiento; asimismo indica que es la segunda vez que la demandante interpone una demanda de desalojo por ocupación precaria.

-Asimismo, a inicios del 2004 ha logrado construir una habitación con una base circulada con adobe y cemento, con piso pulido de cemento, y también con material prefabricado, con suministro eléctrico definitivo.

-Que, la demandante al haber tomado conocimiento que el inmueble se encuentra en un procedimiento administrativo de reversión conforme a la Ley 28703 inicia una acción desalojo.

-Finalmente, la posesión del demandado no es precaria, toda vez que se encuentra amparada en el Art. 4 de la Ley N°28703, que establece que los lotes revertidos serán adjudicados a sus actuales poseedores, siendo el estado actual de dicha partida registral afecta a la anotación preventiva indefinida de la Resolución Contractual o inicio de reversión.

**Fundamentos de derecho:**

Art. 885, 896° y 955° del CC.

Ley 28703.

Decreto Supremo N°015-2006-VIVIENDA.

**Medios probatorios:**

En mérito de la copia simple del Expediente Administrativo N°2269-2010.

Copia de Constancia de Posesión Administrativa (2001).

Copia de 02 Constancias de Posesión otorgadas a favor del demandado por la Municipalidad Provincial del Callao (2006 y 2008).

Copia de Constancia de Posesión otorgadas a favor del demandado por la Municipalidad Distrital de Ventanilla (2009).

Copia de ficha de empadronamiento por el Gobierno Regional de Callao.

Copia de Sentencia Judicial N°2008-0469-0-0704-JM-CI-01.

10 impresiones fotográficas.

Inspección Judicial.

## **SÍNTESIS DEL RECURSO DE APELACIÓN**

### **APELACION A LA RESOLUCION N°12:**

Con fecha 10 de agosto de 2011, Flora Ulda Salcedo Armas, interpone recurso de apelación contra la sentencia a fin que la misma sea revocada por los siguientes fundamentos:

-Que, se declara improcedente la demanda en base a que el inmueble se encuentra pre fabricado y dichas construcciones no pueden ser desarmados sin afectar la estructura del mismo para lograr el desalojo del predio, interpretación errada por cuanto es falso que exista construcción que no se pueda desarmar, toda vez que el módulo es de madera provisional.

-Que, el A-Quo debió invocar el Art. 943° del Código Civil, ya que la choza provisional ha sido construida de mala fe en terreno ajeno, más aún cuando es de conocimiento público que el terreno obedeció a un tráfico de tierras tal como lo acreditan las sentencias que lo acompañan.

-Asimismo, se cometió un error en la interpretación de la Ley 28703, dado que, el cierre de partidas se hizo por un tercero, el cual fue el Gobierno Regional del Callao, por tanto, dicho acto administrativo es nulo de puro derecho.

### **APELACION A LA RESOLUCION N°20:**

Con fecha 24 de Setiembre del 2012 por el escrito 3158-2012-CI la demandante Flora Ulda Salcedo Armas interpone recurso de apelación contra la sentencia N°20 del 12 de Setiembre del 2012 precisando lo siguiente:

-Que, en la resolución apelada se ha señalado que su derecho de propiedad se encuentra limitado y que no tiene legitimidad para obrar, por lo que no concurren las condiciones de la acción.

-En ese sentido precisa que, el año 1993 se le adjudicó en compraventa el terreno sub Litis en

inscrito en Registros Públicos.

-Que, para que prospere la acción es necesario que la demandante acredite plenamente ser titular del bien inmueble y eso se acredita con la copia literal de dominio.

Sobre el particular, en doctrina se menciona lo siguiente:

La apelación es un recurso superior que se sustenta en el principio de pluralidad de instancia y que tiene prevalencia porque garantiza el derecho fundamental de acceso al recurso y, por ende, a la revisión de la decisión judicial por un órgano o instancia superior.

(Guerra Cerrón, 2016, pág. 22)

### **SÍNTESIS DEL RECURSO DE CASACION:**

Con fecha 02 de Junio del 2014 Lucas Chacón Chacón interpone Recurso de Extraordinario de Casación solicitando que sea elevado a la Sala correspondiente de la Corte Suprema de Justicia de la República para los fines casatorios pertinentes aduciendo lo siguiente:

#### **Causal de Infracción normativa procesal y material:**

Indicó la infracción de las normas sin tener en cuenta el art.122 inc.3 del PCP, así como el art. 139 inc. 3 y 5 de la Constitución Política del Perú y de orden sustantivo el art. 896, 911 y 923 del Código Civil. Por otro lado, la infracción de la Ley N° 20703 y su reglamento el Decreto Supremo N°015-2006- VIVIENDA.

#### **Causal de apartamiento inmotivado del precedente judicial:**

Apartamiento inmotivado del precedente judicial, como es la Sentencia del 4to Pleno Casatorio Civil de la Corte Suprema de Justicia de la República- Casación N° 2195-2011- UCAYALI respecto a su fundamento 51 cuando se hace alusión a la carencia de 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.

**Fundamentación de las causales:**

-Que, la demanda de Ocupación precaria interpuesta no se encuentra amparada en los dispuesto por el art. 911 del Código Civil, toda vez que habiéndose resuelto administrativamente y conforme a ley el contrato de adjudicación, la demandante ha quedado deslegitimada de su derecho de propiedad, es decir, lo ha perdido, resultando inejecutable la sentencia. Consigna que su posesión no es precaria ya que se encuentra amparado por la Ley 28703 en la que se dice que serán titulados los actuales posesionarios.

-De igual forma sustenta que, su posesión no es precaria puesto que la ejerce al amparo de documentos públicos, habiéndose iniciado su posesión desde el año 2001, situación que no se ha tenido en cuenta al momento de resolver, lo cual afecta el debido proceso y el derecho a la defensa.

-Que, nunca se valoró las construcciones existentes de madera y de material noble verificadas en la inspección judicial lo cual afecta el debido proceso y el derecho a la defensa.

-Asimismo, existe interpretación errónea de la ley N°28730 puesto que su posesión no es precaria, ya que textualmente el art 4 indica que autoriza a la Municipalidad Provincial del Callao, proceda al reconocimiento de Asentamientos Humanos asentados en los terrenos del Proyecto Especial Ciudad Pachacutec, entregue constancias de posesión a los moradores, en consecuencia, es legalmente justificada su posesión acreditado con documentos públicos.

Complementariamente, a mi parecer, es necesario circunscribir la definición del recurso de casación, en ese sentido, Hinostroza (2012) define el recurso de casación como “aquel medio impugnatorio vertical y extraordinario procedente en supuestos estrictamente determinados por

la ley y dirigido a lograr que el máximo tribunal revise y revoque o anule las resoluciones expedidas por las Salas Superiores como órganos de segundo grado” (pág. 257)

## **II. IDENTIFICACIÓN Y ANÁLISIS DE LOS PRINCIPALES PROBLEMAS JURÍDICOS DEL EXPEDIENTE**

La demandante al amparo de lo dispuesto en los artículos 585 y 586 del Código Procesal Civil(CPC) en vía de Proceso Sumarísimo interpuso demanda de desalojo por ocupación precaria contra el demandado; para que se le ordene la desocupación del inmueble afirmando que el demandado viene ocupando su propiedad sin que le asista titularidad alguna ni justo título. Al respecto, considero que, para el análisis de los problemas jurídicos presentes en el proceso es necesario establecer algunos conceptos jurídicos relevantes, desarrollados por autores de nuestra comunidad jurídica:

En el presente caso, la figura principal es la posesión. Al respecto, se afirma:

Nuestra percepción jurídica sobre el instituto de la posesión, la podemos también transmitir definiéndola como el derecho real que establece una relación directa y efectiva del poseedor con los bienes (relaciones reales), con el objeto de obtener beneficios de su utilidad económica y social. Tratada con autonomía científica y legislativa frente a la propiedad (Gonzales, 2007, pág.154)

Por la posesión precaria se entiende como aquella que se ejerce sin título o habiendo tenido éste ha fenecido, conforme lo contemplado en el artículo 911 del Código Civil, en opinión de un jurista destacado la posesión precaria es:



En resumen, para la jurisprudencia, el precario viene a ser cualquier sujeto que ocupa un bien sin título o con título fenecido, entendido como falta de documento que justifique de alguna manera la posesión que ejerce. Para tal efecto, se necesita que el demandante en el proceso de desalojo acredite la propiedad mediante algún instrumento en el que conste un negocio jurídico de finalidad adquisitiva. (Gonzales, 2011, pág.76)

Asimismo, reiterada jurisprudencia se ha pronunciado en ese sentido, por lo tanto, debemos entender y remitirnos a algunos pronunciamientos efectuados donde se define esta figura jurídica:

“Se establece que, el desalojo por ocupación precaria, el artículo 911 del Código Civil señala que la posesión precaria, es aquella que se ejerce sin título alguno o cuando el que se tenía ha fenecido, por ende, para que prospere la acción es necesaria la existencia indispensable de tres presupuestos. a) que el actor acredite plenamente ser titular de dominio del bien inmueble cuya desocupación solicita; b) que se acredite la ausencia de relación contractual alguna entre el demandante y el emplazado; y c) que para ser considerado precario debe darse la ausencia absoluta de cualquier circunstancia que justifique el uso y disfrute del bien por la parte emplazada”.

Casación N° 3702-2016-Tacna

“(…) la ocupación precaria de un bien inmueble se configura con la posesión del mismo sin detentar título alguno que justifique dicha posesión o el que se tenía ha fenecido; asimismo, quien pretenda la restitución o entrega, en su caso, de un predio ocupado bajo dicha calidad, debe acreditar el derecho de propiedad o que lo ejerce en representación del titular o, en todo caso la existencia de título válido y suficiente que otorgue derecho a la restitución del bien; de

conformidad con los artículos quinientos ochentaicinco y quinientos ochentaiséis del Código Procesal Civil”.

Casación N°2096-2006- Huaura

En esa misma línea, el IV Pleno Casatorio Civil, basada en la Casación N° 2195-2011-Ucayali define al precario:

“Se establece que una persona tiene la condición de ocupante precario cuando ocupa un inmueble ajeno, sin pago de renta y sin título para ello, o cuando dicho título no genera ningún efecto de protección para quien lo ostenta, frente al reclamante, por haberse extinguido el mismo”.

En el marco de las precisiones anteriores, se aprecia que, para el presente caso existe la necesidad de establecer si el demandado ostenta la condición de precario o no; y si en virtud de las constancias de posesión expedidas por la Municipalidad Provincial del Callao en lineamiento con la Ley 28703 y su reglamento N° 015-2006 –VIVIENDA, podría considerarse que existe título que justifique la posesión que mantiene sobre el bien inmueble, tal como argumenta el demandado; y si por ello estaría poseyendo el bien porque la entidad municipal lo ha facultado para tal hecho quitándole la calidad de precario.

Asimismo, es fundamental examinar desde la perspectiva de quien alega la restitución del bien por medio del proceso de desalojo y si está legitimado para ello, en el presente caso la demandante Flora Ulda Salcedo Armas argumenta ser la propietaria del bien. Y respecto a la propiedad se considera:

Dentro de los derechos reales se caracteriza porque el ámbito de poder típico del derecho de propiedad comprende, en principio, todas las facultades posibles sobre la cosa. Por la

propiedad, en principio, los bienes están sometidos, en todas las utilidades posibles, al poder del propietario. (Pasco, 2013, pág. 394)

En esa línea y dirección, la jurisprudencia se ha manifestado señalando lo siguiente:

“Que, en un proceso sobre desalojo por ocupación precaria la pretensión procesal está dirigida a que la parte demandada desocupe el bien materia del litigio, por carecer de título o porque el que tenía feneció; por lo que el actor debe acreditar ser propietario del bien o tener derecho a la restitución de la cosa, tal como lo regula el artículo 586 del Código Procesal Civil, y, en caso de contradicción, la parte demandada debe acreditar tener título vigente que justifique la posesión que ejerce sobre el bien materia de controversia”.

Sentencia Casatoria N°4252-2010- Lima.

“Pueden demandar el desalojo por ocupante precario todo el que considere tener derecho a la restitución de un predio, esto es, el propietario y todo el que tiene derecho a que se le reponga en la posesión; por consiguiente, corresponde en principio verificar si el accionante se encuentra debidamente legitimado para demandar el desalojo, y posteriormente, si el recurrente encaja en uno de los supuestos para configurarse como poseedor precario.”

Sentencia Casatoria N°2879-2010-Lima

“Que, como precisan los artículos 585 y 586 del Código Procesal Civil, la restitución de un predio se tramita como acción de desalojo, correspondiendo ejercitar la misma al propietario, al arrendador, al administrador y a todo aquel que considere tener derecho a su restitución, en tal virtud, para el amparo de la pretensión debe establecerse: a) el derecho de propiedad de la parte actora, cuya carga le corresponde a la misma; y, b) la posesión sin título del demandado”.

Sentencia Casatoria N°2401-2009-Lima.

En síntesis, como se puede apreciar de las sentencias casatorias aludidas, se afirma que la parte demandante en un proceso de desalojo puede ser el propietario del bien o quien alegue tener derecho a la restitución del mismo. Asimismo, indica que la pretensión en una demanda de desalojo se circunscribe en la solicitud del demandante respecto a la restitución del bien, y en ese mismo sentido, el IV Pleno Casatorio también se ha pronunciado señalando que, la “restitución” del bien debe entenderse como la entrega de posesión que protege el artículo 911 del Código Civil.

En referencia a lo asociado al presente expediente, existe discusión sobre la calidad de propietaria de Flora Ulda Salcedo Armas, la demandante; y ello se resume en el problema de establecer si el derecho de propiedad de la mencionada se encuentra afectada o no por la Ley 28730 (Ley que autoriza al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento para que realice las acciones administrativas de Reversión a favor del Estado de los lotes de terrenos del Proyecto Especial Ciudad Pachacutec) y su reglamento –Decreto Supremo N°015-2006-VIVIENDA, que establecen las acciones administrativas de reversión a favor del Estado de aquellos terrenos del Proyecto Especial “Ciudad Pachacutec” en tanto no se hubiera cumplido con las cláusulas establecidas en los contratos de adjudicación; procedimiento que se encuentra exteriorizado con la anotación registral de inicio de procedimiento de reversión en la partida registral de dicho inmueble.

### **III. POSICIÓN FUNDAMENTADA SOBRE LAS RESOLUCIONES EMITIDAS Y LOS PROBLEMAS JURÍDICOS IDENTIFICADOS.**

#### **SÍNTESIS DEL AUTO DE SANEAMIENTO, FIJACION DE LOS PUNTOS**

#### **CONTROVERTIDOS**

Siendo 17 de marzo de 2011, comparecieron ante el Juzgado Mixto de Ventanilla; las partes debidamente representadas; con el objeto de llevar a cabo la Audiencia Única.

#### **Saneamiento procesal:**

El Juzgado resolvió declarar INFUNDADA la excepción de falta de agotamiento de la vía administrativa, la excepción de falta de legitimidad para obrar de la demandante y la excepción de cosa juzgada, en tanto, se declaró SANEADO el proceso y la existencia de una relación jurídica y válida.

#### **Fijación de puntos controvertidos:**

- a) Determinar si la demandante tiene la calidad jurídica de propietario.
- b) Determinar si la demandada viene ocupando el predio en referencia a la condición de precaria

#### **Inspección judicial**

A fin de poder determinar que existen construcciones en la bien inmueble materia de desalojo, se ADMITE la inspección judicial del predio.

La Audiencia Única es la diligencia en que se concentran varios actos procesales; en la actualidad, esta audiencia solo considera las siguientes etapas: el saneamiento del proceso, la fijación de puntos controvertidos, la admisión y actuación de los medios probatorios y el dictado

de la sentencia, pues como resultado de la incorporación del Decreto Legislativo N° 1070 –que modifica la Ley de Conciliación-al ordenamiento jurídico, en el año 2008, se eliminó la etapa conciliatoria judicial como etapa obligatoria, exigiéndose que con la demanda se presente el acta donde conste un intento conciliatorio extrajudicial.

Por otro lado, por el presente se interponen excepciones procesales y estas son mecanismos utilizados para cuestionar la relación jurídica formada al interior del proceso y se encuentran expresamente determinadas en el Código Procesal Civil, particularmente en el Art. 446 del mismo. Esas excepciones pueden ser de naturaleza perentorias o dilatorias según su finalidad, las primeras pretenden la conclusión del proceso y en consecuencia el archivo de la demanda en forma definitiva, mientras que las segundas buscan dilatar el proceso. No obstante, en el presente proceso se declararon infundadas las excepciones planteadas al considerarse establecida una relación jurídica procesal válida, siguiendo el proceso en su curso.

### **ANALISIS DE LA PRIMERA SENTENCIA DEL JUZGADO CIVIL**

Con fecha 18 de Julio de 2011, mediante Resolución N°12, el Juez del Juzgado Mixto de Ventanilla, resolvió declarar IMPROCEDENTE la demanda de DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA, en mérito de los siguientes fundamentos:

Se concluye que, si bien es cierto que la demandante Flora Ulda Salcedo Armas figura como titular en SUNARP, tal derecho se encuentra limitado dentro de los alcances de la Ley y su reglamento

Que, el inmueble se encuentra pre-fabricado dividido en 3 ambientes que han sido realizados por la parte demandada, y que son construcciones que no pueden ser desarmados sin afectar la estructura del mismo para lograr el desalojo del predio y que por tanto no existe propiedad

absoluta para que proceda el desalojo. Finalmente, señala si bien se pretende el desalojo de un inmueble del cual se acredita el derecho de propiedad sobre el terreno más no de la construcción, en consecuencia, resulta física y jurídicamente imposible la restitución del terreno, dado que, no puede separarse del terreno la construcción levantada sobre el mismo.

Ante las precisiones expuestas, la mencionada resolución es materia de apelación por la demandante Flora Ulda Salcedo Armas, por cuanto no se encuentra conforme con lo resuelto por el Juez. Este recurso lo enmarca la historia de la siguiente manera:

La apelación es un instituto muy antiguo. Surgida en Roma en los primeros tiempos del Imperio como un *Extraordinario Auxilio* dirigido al *Princeps*, devino con el pasar del tiempo el medio ordinario para que quien se sintiera perjudicado por una sentencia reputada como injusta, obtuviera del otro juez un nuevo pronunciamiento sobre la situación ya previamente juzgada y definida por un precedente. (Ariano Deho, 2009, pág. 32)

En el presente caso, la demandante interpone recurso de apelación esgrimiendo distintos argumentos, sin embargo, la resolución N° 12 englobaba un panorama no tan claro sobre el argumento definitivo que llevó a la improcedencia de la demanda y, como se apreciará más adelante, en virtud de apelación la Corte Superior advierte que existe una motivación defectuosa.

Asimismo, en referencia a lo manifestado por el Juez en una de sus consideraciones al decir que, al pretenderse el desalojo de un inmueble del cual se acredita el derecho de propiedad sobre el terreno más no de la construcción resulta imposible la restitución del terreno, puesto que no puede separarse del terreno la construcción levantada sobre el mismo. Sobre el particular, a lo largo de los años el desalojo fue perdiendo su función de recuperación urgente puesto que, si en un proceso sumarísimo se planteaba la discusión sobre la propiedad de las construcciones levantadas en el predio por parte del poseedor el desalojo no prosperaba pues ese hecho

conllevaba a que dicha discusión se ventilara previamente en otro proceso, sin embargo, a raíz del IV Pleno Casatorio este problema quedó atrás, dado que se estableció:

“V) En los casos en los que 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 salvo el derecho del demandado a reclamar, lo que considere pertinente, por causa de las edificaciones o modificaciones del predio, utilizando el procedimiento pertinente”

### **ANALISIS DE LA PRIMERA SENTENCIA DE VISTA**

Con fecha 01 de Junio del 2012, la Sala Superior Mixta de Ventanilla resolvió declarar NULA LA SENTENCIA apelada de fecha 18 de Julio del 2011 (Resolución N°12) que declara improcedente la demanda de desalojo por ocupación precaria y dispone a que el A quo de origen renueve el acto procesal viciado de nulidad, ello por los siguientes planteamientos:

Que, si bien el A quo asume que la demandante mantiene vigente su derecho de propiedad, sin embargo, se encuentra limitado por la Ley N°28730 y que, por lo tanto, deberá demostrar en sede administrativa el cumplimiento de sus obligaciones para ser excluida de las citadas normas y como consecuencia se declaró la improcedencia de la demanda.

Asumiendo la anterior posición, la Sala dice que no tendría sentido pronunciarse sobre la existencia de construcciones, y da como resultado que en la sentencia emitida por el Juez deviene en una que contiene motivación defectuosa que vulnera el debido proceso.

Como se puede inferir, la Sala Superior Mixta de Ventanilla precisó que sobre la sentencia de



primera instancia recaía una incoherencia que generó posteriormente la declaración de nulidad de la misma. Esta inapropiada motivación incurrió en la vulneración de uno de los derechos fundamentales consagrados en el artículo 139 inc. 5 de la Constitución Política del Perú cuando se instauran los principios de la función jurisdicción expresando que: “La motivación escrita de las resoluciones judiciales en todas las instancias, excepto los decretos de mero trámite, con mención expresa de la ley aplicable y de los fundamentos de hecho en que se sustenta”. y en ese aspecto, el Tribunal Constitucional también se ha manifestado indicando lo siguiente:

“En todo Estado constitucional y democrático de Derecho, la motivación debida de las decisiones de las entidades públicas –sean o no de carácter jurisdiccional– es un derecho fundamental que forma parte del contenido esencial del derecho a la tutela procesal efectiva. El derecho a la motivación debida constituye una garantía fundamental en los supuestos en que con la decisión emitida se afecta de manera negativa la esfera o situación jurídica de las personas. Así, toda decisión que carezca de una motivación adecuada, suficiente y congruente, constituirá una decisión arbitraria y, en consecuencia, será inconstitucional”.

Sentencia del Tribunal Constitucional Exp. 04944-2011-PA/TC- LIMA.

Aparte de lo antes mencionado, considero pertinente que la Sala Superior Mixta de Ventanilla se haya pronunciado en ese sentido, toda vez que, dentro de una instancia judicial acorde a derecho no se puede admitir una trasgresión al principio constitucional de motivación.

### **ANALISIS DE LA SEGUNDA SENTENCIA DEL JUZGADO CIVIL**

En el marco de la observación descrita que hace la Sala Superior, se emite nueva sentencia:

Con fecha 12 de setiembre de 2012, mediante Resolución N°20, el Juez del Juzgado Mixto de Ventanilla, resolvió declarar IMPROCEDENTE la demanda de DESALOJO POR OCUPACIÓN

PRECARIA, en virtud de los siguientes argumentos:

La ley N°28730 y su reglamento autoriza al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento para que: 1) Realice las acciones administrativas de reversión a favor del Estado de los lotes del Proyecto Especial “Ciudad Pachacutec” a cuyos adjudicatarios no hayan cumplido con a clausula sexta de sus contratos de adjudicación, 2) Se proceda al reconocimiento de los Asentamiento Humanos asentados en los terrenos del Proyecto Especial “Ciudad Pachacutec”, entreguen constancias de posesión a los moradores de los mismos y realicen el saneamiento físico legal hasta la titulación de los lotes de vivienda en posesión de los actuales moradores de los terrenos en coordinación con la Municipalidad Provincial del Callao.

Que, en la partida de dicho inmueble existe anotación preventiva por tiempo indefinido del inicio del Procedimiento Administrativo de Resolución de Contrato respecto de los adjudicatarios originales.

Por consecuencia, se concluye que, si bien es cierto que la demandante Flora Ulda Salcedo Armas figura como titular en SUNARP, tal derecho se encuentra limitado dentro de los alcances de la Ley 28703 y su reglamento, toda vez que, deberá demostrar en sede administrativa el cumplimiento de las obligaciones establecidas en su contrato de adjudicación a fin de ser excluida de la norma aludida, por consiguiente, se determina que la demandante no tiene legitimidad para obrar en el presente proceso.

### **ANALISIS DE LA SEGUNDA SENTENCIA DE VISTA**

Así, la Sala Superior Mixta Transitoria de Ventanilla, expidió sentencia resolviendo REVOCAR la sentencia que declara improcedente la demanda, y REFORMANDOLA declarar FUNDADA en todos sus extremos, en consecuencia, ordenar que el empleado Lucas Chacón

Chacón cumpla con desocupar el bien inmueble sub litis ubicado en Mz D lote 10 Sector H Grupo Residencial 1ª Barrio XVI Pachacutec-Ventanilla-Callao esgrimiendo las siguientes consideraciones:

Que, el hecho que un inmueble de Litis de un proceso de desalojo esté inmerso en un Procedimiento administrativo de Resolución de Contrato no implica que exista falta de legitimidad para obrar del demandante, pues la legitimidad para obrar del demandante implica la identidad entre el sujeto titular de la relación jurídica sustantiva y el titular de la relación jurídica procesal. Indicando que dicha identidad se encuentra presente pues la demandante Flora Ulda Salcedo Armas afirma ser propietaria del inmueble pretendiendo que Lucas Chacon Chacon desaloje dicho inmueble por considerar que es precario y es, precisamente, Flora Ulda Salcedo Armas quien se presenta al proceso formulando la pretensión, en consecuencia, resulta errado que por estar inmerso el inmueble en el procedimiento administrativo de Resolución de contrato existe falta de legitimidad.

Se advierte que, si bien se encuentra inscrita anotación preventiva del Inicio del Procedimiento de Resolución de Contrato, no existe anotación en el sentido que haya culminado dicho procedimiento de resolución de contrato en mérito del cual la demandante pierda la propiedad del bien.

Asimismo, se consigna que no existe prueba alguna que acredite circunstancias que justifiquen el uso y disfrute de la posesión por parte del demandado, dado que, las constancias certifican que el demandado se encuentra en posesión del bien, sin embargo, no son título que justifique la posesión que mantiene sobre el inmueble.

Me encuentro conforme con la presente posición emitida por la Sala Superior Mixta Transitoria de Ventanilla, porque considero apropiada el razonamiento- jurídico realizado en

tanto que la demandante Flora Ulda Salcedo Chacon ostentaba aún la propiedad; si bien existía una anotación preventiva del inicio del procedimiento de reversión a favor del estado de aquellos terrenos donde no se haya cumplido con lo establecido en la cláusula sexta de los contratos de adjudicación, también es cierto que a la fecha del proceso no existía inscripción alguna en Registros Públicos que declare la resolución del contrato de adjudicación por incumplimiento de la cláusula sexta y por tanto la reversión o restitución de la propiedad a favor del Estado. En consecuencia, habrá pérdida del derecho de propiedad de la demandante cuando se declare la resolución del contrato de adjudicación y ésta conste inscrita efectivamente en Registros Públicos, en ese sentido, el D.S. 020-2016- VIVIENDA que modifica el reglamento de la Ley 28703 indica expresamente en su art.13 lo siguiente: “Habiendo quedado consentida la resolución o agotada la vía administrativa, el Gobierno Regional del Callao solicita al Registro de Predios correspondiente la inscripción del acto administrativo que declara resuelto el contrato y restituido el dominio del lote de terreno a su favor, adjuntando copia autenticada de la resolución y la constancia de haber quedado firme en la vía administrativa, los cuales constituyen título suficiente para su inscripción registral, y la cancelación de la anotación preventiva del inicio del procedimiento a que se refiere el literal b) del numeral 8.2 del artículo 8 del presente Reglamento”.

Asimismo, en la medida de la posesión precaria se entiende según el artículo 911° de nuestro Código Civil que: “La posesión precaria es la se ejerce sin título alguno o el que se tenía ha fenecido”, es decir, existe ausencia absoluta de título alguno o que el título que se ostentaba feneció, por tanto, no genera protección desde ningún aspecto.

Acerca del título, se menciona lo siguiente:

En efecto, “título” no es en nuestro ordenamiento civil sinónimo de “título de propiedad”.

Título es la causa fuente del derecho, aquello de donde procede nuestro derecho (...) desde esta perspectiva, hace bien la sentencia en mayoría cuando dice que “la figura del precario se va a presentar cuando esté poseyendo sin título alguno, esto es, sin la presencia y acreditación de ningún acto o hecho que justifique el derecho al disfrute del derecho a poseer. (Ramírez Cruz, 2013, pág. 53)

Siguiendo esa línea, se define al precario en IV Pleno Casatorio Civil, basada en la Casación N° 2195-2011-Ucayali:

“Cuando se hace alusión a la carencia de título o al fenecimiento del mismo, no se hace referencia 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 de poseer”.

La constancia de posesión emitido por la Municipalidad Provincial del Callao se extiende en virtud de la Ley Orgánica de Municipalidades – art.73 y 79 Ley 27972, art. 4 de la Ley 28687 y al art.4 Ley 28730, en este caso, ésta última precisa lo siguiente: “ Autorizase al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento para que en coordinación con la Municipalidad Provincial del Callao procedan al reconocimiento de los asentamientos humanos asentados en los terrenos del Proyecto Especial “Ciudad Pachacutec”, entreguen las constancias de posesión a los moradores de los mismos y realicen el saneamiento físico legal hasta la titulación de los lotes de vivienda en posesión de los actuales moradores de los terrenos revertidos al Estado” se puede apreciar que la Municipalidad Provincial del Callao estaba facultado para expedir constancias de posesión a favor de los moradores actuales. Asimismo, de la Ley 28687 es pertinente traer a colación su art.24 puesto que menciona: “La factibilidad de servicios básicos en los terrenos ocupados por posesionarios informales a las que se refiere el art.3 de la presente Ley se otorgará

previo Certificado o Constancia de Posesión que otorgará la municipalidad de la jurisdicción”, desde esa perspectiva se puede concluir que la que las constancias de posesión, por lo general, se otorgan para fines de instalación de servicios básicos como luz, agua, etc; para posesiones en proceso de formalización.

Ante lo expuesto, no considero que las constancias de posesión emitidas por la Municipalidad Provincial del Callao constituyan títulos que justifiquen la posesión del bien por parte del demandado; debido a que, la expedición de las mismas no implica el reconocimiento de un derecho de poseer y mucho menos a desconocer aquel derecho de propiedad del titular que no posee o ha sido invadido en muchos casos. Por consiguiente, la demandante Flora Ulda Salcedo Armas sigue siendo plenamente propietaria del bien, y; si bien existe, como indica la Sala Superior Mixta Transitoria de Ventanilla, anotación preventiva del Inicio de Procedimiento Administrativo de Resolución de Contrato, no se aprecia que exista anotación en el sentido que haya culminado dicho procedimiento en una resolución de contrato, encontrándose inmersa la demandante en la Ley 28730 y su reglamento, acarreado la pérdida absoluta de la propiedad del bien.

### **ANALISIS DE LA SENTENCIA CASATORIA**

#### **CASACIÓN N°1968-2014- CALLAO**

Siendo 18 de junio de 2015, La Sala Civil Permanente de la Corte Suprema de Justicia de Lima, declaró FUNDADO el Recurso de Casación interpuesto por Lucas Chacón Chacón, en consecuencia, declararon NULA la Sentencia de Vista y actuando en sede de instancia CONFIRMARON la sentencia apelada que declara IMPROCEDENTE la demanda, resumidos

en los siguientes argumentos:

Se expresa que en cuanto la motivación ha sido adecuada, dado que se ha analizado los puntos controvertidos, el material probatorio existente y se ha justificado la decisión tomada.

Manifestado lo anterior descarta las infracciones procesales.

El IV Pleno Casatorio establece como precedente vinculante en el acápite b.2 cuando se refiere a la carencia de título o al fenecimiento del mismo, no se hace alusión a la carencia de título o al fenecimiento del mismo se refiere a aquel acto jurídico que le autorice la parte demandada a ejercer la posesión del bien puesto que el derecho que se disputa no es el derecho de propiedad sino el derecho a poseer.

Que, en el presente caso existe un acto jurídico que otorga a la demandada un título para poseer y que consiste en el Certificado de Posesión que fue expedido por la Municipalidad Provincial del Callao. Y siendo emitido por una entidad del estado le otorga una calidad de verosímil, por lo tanto, no se puede considerar al demandado como precario.

Sin embargo, esta calidad no se encuentra definida, sino que está sujeta a un procedimiento administrativo especial de reversión, y si se le excluye a la demandante de los efectos de la Ley 28730, el certificado de posesión expedido a favor del demandado dejaría de surtir efectos.

Que siendo así, si bien el IV Pleno Casatorio indica que las demandas por desalojo por precario no deben culminar con una declaración de improcedencia, también indica que pueden existir excepciones en casos no enumerados en la parte decisoria del numeral 5 del precedente vinculante y como ello ocurre en el presente caso la declaran improcedente la demanda, dado el estado de pendencia al que se ha hecho referencia.

Frente a lo expresado por la Corte Suprema de Justicia, es conveniente detallar algunos alcances sobre el papel que desenvuelve y cuáles son los fines del recurso casación. En el marco

de lo manifestado, la jurisprudencia asevera que:

“(…) de conformidad con el artículo 384 del Código Procesal Civil el recurso de casación por su naturaleza, es un medio impugnatorio de carácter extraordinario, que tiene por fines esenciales: la correcta aplicación e interpretación del derecho objetivo, así como la unificación de la jurisprudencia nacional por la Corte Suprema de Justicia; por tanto, éste Tribunal Supremo sin constituirse en una tercera instancia adicional en el proceso, debe cumplir con su deber legal y constitucional pronunciándose acerca de los fundamentos del recurso, por la causal declarada procedente”.

Sentencia Casatoria N° 1311-2010 Lambayeque.

En atención a las condiciones que anteceden, la Corte Suprema decide declarar la sentencia de vista nula y confirma la apelada que declara improcedente la demanda. En primer lugar, descarta que haya una infracción procesal porque a su criterio existe una debida motivación. En segundo lugar, efectúa un análisis argumentado que no es admisible declarar fundada la demanda porque entiende que existe título del demandado para poseer el bien que recae sobre los certificados de posesión expedidos por la Municipalidad Provincial del Callao otorgados cumpliendo los lineamientos de la Ley 28703 y su reglamento; sin embargo, líneas siguientes establece que la situación en la que se encontraba el demandado no era definitiva pues estaba subordinada a lo que se iba a determinar en el procedimiento administrativo especial de reversión. Si el resultado que se obtenía de dicho procedimiento era favorable para la demandante, en ese caso, dice la Corte Suprema, los certificados aludidos dejarían de surtir efectos. Al respecto, desde mi perspectiva, si bien es cierto que, como bien se describe en la sentencia casatoria, existía un procedimiento administrativo de reversión a favor del Estado por resolución de los contratos de



adjudicación por el cual ambas situaciones de demandante y demandado se encontraban en un estado de pendencia respecto de lo que se iba a decidir; no existía hasta ese momento una decisión definitiva en sede administrativa respecto a la resolución del contrato de adjudicación; por ende, considero que la demandante aún revestía del derecho de propiedad puesto que no se había desvirtuado su calidad de propietaria del bien en sede administrativa ni judicial y que, por último, las constancias de posesión emitidas por la Municipalidad provincial no eran instrumentos que le quitaban la calidad de precario al demandado.

#### **IV. CONCLUSIONES:**

El presente caso, la discusión versó en determinar si la demandante ostentaba la calidad de jurídica de propietario el predio y si la parte demandada viene ocupando el predio en referencia en condición de ocupante precaria o si por el contrario contaba con los documentos que justifiquen la ocupación del bien, materia de conflicto.

De lo expuesto por las partes en el proceso y al realizar la valoración del contenido de los hechos y medios probatorios, puedo concluir que me encuentro conforme con la Sala Superior Mixta Transitoria de Ventanilla que expidió sentencia resolviendo revocar la sentencia que declara improcedente la demanda, y reformándola declaró fundada en todos sus extremos, y en consecuencia, se ordenó que el emplazado Lucas Chacón Chacón cumpla con desocupar el bien favoreciendo a la demandante Flora Ulda Salcedo Armas.

En virtud de la Ley 28730 y su reglamento se inicia Procedimiento Administrativo de Resolución de Contrato, y bajo sus lineamientos se emiten constancias de posesión expedidas por la Municipalidad Provincial del Callao en las que el demandado sustenta su posesión y descarta tener la calidad de precario. Sin embargo, la sentencia de vista indica que ello no implica el

reconocimiento de un derecho de poseer. Por consiguiente, bajo todos los argumentos esgrimidos, la demandante Flora Ulda Salcedo Armas sigue siendo plenamente propietaria del bien como asevera la Sala Superior Mixta Transitoria de Ventanilla correspondiendo declarar fundada la demanda y en razón de ello restituirle el bien.

## V. BIBLIOGRAFÍA

ARIANO DEHO, E. (2009) *Sobre los poderes del juez de apelación*. Lima, Perú: Revista de la Maestría en Derecho Procesal, PUCP.

GONZALES, Gunther (2011) *La Posesión Precaria*, Lima, Perú, Jurista Editores E.I.R.L.

GONZALES, Nerio (2007) *Derecho Civil Patrimonial. Derechos Reales*, Lima, Perú, Palestra Editores S.A.C.

GUERRA CERRÓN, M. (2004) *El principio de pluralidad de instancia como fundamento del recurso de apelación. En la Apelación en el Proceso Civil*. Lima, Perú: Gaceta Civil y Procesal Civil, primera edición.

HINOSTROZA MÍNGUEZ, A. (2012). *Derecho Procesal Civil Tomo V: Medios impugnatorios*. Lima, Perú: Jurista Editores.

PASCO, Alan (2013) “*Propiedad*”. En: *Diccionario Civil*, Gaceta Jurídica S.A., Lima, Perú.

RAMÍREZ CRUZ, E. (2013) *La posesión precaria en la visión del Cuarto Pleno Casatorio Civil*. Lima, Perú: Revista de Gaceta Civil y procesal civil, Tomo 3.

## **VI. ANEXOS**



14 DIC 2010  
A T E N D I D O  
Mesa de Partes Unica  
Ventanilla de Atención

SUMARILLA : DEMANDA DE DESALOJO POR OCUPACION PRECARIA.

*[Handwritten Signature]*  
CIENTO  
SETENTA Y  
CUATRO

SEÑOR JUEZ DEL JUZGADO MIXTO DEL M.B. DE VENTANILLA - CALLAO.

FLORA ULDA SALCEDO APAMAS, identificada con DNI N° 09260971, con domicilio real en la Av. Las Palmeras Mz.C - Lote 14, Distrito de Los Olivos y con domicilio Procesal en la CASILLA 1554 de la Corte Superior de Justicia del Callao a Usted, con el debido respeto digo:

I.- PETITORIO:

Que, en Vía de PROCESO SUMARISIMO, vengo a interponer demanda de "DESALOJO POR OCUPACION PRECARIA", contra LUCAS CHACON CHACON a quien se le deberá de notificar en el Lote 10, Mz. D, Barrio XVI- Grupo Residencial 1A -Sector H -de la Asociación de Propietarios de Vivienda Mercado Central , ubicada en el Proyecto Especial Ciudad Pachacutec, Distrito de Ventanilla - Callao-, (cuya propiedad reclamo) , a fin de que mediante la ACCION DE DESALOJO que me corresponde ejercer en calidad de Propietaria y por tener mejor derecho a poseer el inmueble amparada en los medios probatorios que acompaño a la demandada ,se me restituya la POSESION de mi propiedad ,la misma que se encuentra inscrita en la Partida N° PO1030747 de la SUNARP- Zona Registral N° IX- Sede Lima, por los fundamentos de Hecho y de Derecho que paso a exponer:

II.- FUNDAMENTOS DE HECHO:

1.- Que, con fecha 27 de Setiembre del año 1993, adquirí en propiedad (COMPRE) un Lote de Terreno a la ex Cooperativa de Vivienda Mercado Central, hoy "Asociación de Propietarios de Vivienda Mercado Central - Proyecto Especial Ciudad Pachacutec", ubicado en el Lote 10, Mz. D, Barrio XVI-Grupo Residencial 1A -Sector H -de la Asociación de Propietarios de Vivienda Mercado Central , ubicada en el Proyecto Especial Ciudad Pachacutec, Distrito de Ventanilla - Callao -, inscrita en la



Partida N° PO1030747 de la SUNARP- Zona Registral N° IX- Sede Lima a mi favor.

173  
CIENTO  
SETENTA Y  
TRES

- 2.- Que, el demandado sin que le asista TITULARIDAD ni JUSTO TITULO, a la fecha viene ocupando y usufructuando mi propiedad ubicada en el Lote 10, Mz. D, Barrio XVI-Grupo Residencial 1A -Sector H -de la de la "Asociación de Propietarios de Vivienda Mercado Central - Proyecto Especial Ciudad Pachacutec".
- 3.- Que, con la finalidad de llegar a un acuerdo Conciliatorio con el demandado con relación a la entrega de mi propiedad, acudí al CENTRO DE CONCILIACION Y SOLUCION DE CONFLICTOS "PACTO Y JUSTICIA" el mismo que programó como Primera Citación para el día 09 de octubre del 2008 y como segunda citación para el día 14 de octubre del mismo año, audiencias en las cuales no se pudo llegar a ningún acuerdo por no asistencia del demandado.
- 4.- Que, con la Partida Registral que presento en calidad de prueba demuestro ser la legítima propietaria y por lo tanto, tener legitimidad para obrar.
- 5.- Que, es necesario poner en su conocimiento Señor Juez que los "INVASORES", en este caso el demandado, con la finalidad de evadir y burlarse del mandato judicial -DESALOJO- "transfieren" el lote a otra persona que son sus cómplices con la finalidad de evitar que se ejecute la sentencia, por lo que solicito a usted que al momento de emitir sentencia, también se señale que el desalojo también es para quien o quienes se encuentren en posesión de mi propiedad

### III.- MEDIOS PROBATORIOS:

Que, como medios probatorios, ofrezco las instrumentales siguientes:

- 1.- En mérito a la Inscripción de la Partida N° PO1030747 de la SUNARP- Zona Registral N° IX- Sede Lima, en la cual se puede apreciar que la accionante es la única y legítima propietaria de dicha propiedad, con lo que demuestro una vez mas tener legitimidad para obrar.



172  
CIENTOS  
SESENTA Y DOS

2.- En mérito a la Copia Certificada al del Acta de Conciliación del CENTRO DE CONCILIACION Y SOLUCION DE CONFLICTOS "PACTO Y JUSTICIA", con lo que demuestro que se he cumplido con uno de los requisitos de admisibilidad.

3.- En merito al recibo de pago realizado al Ministerio de Vivienda y Construcción -Proyecto Especial Ciudad Pachacutec por el lote de terreno que hoy reclamo mi propiedad, año 1991.

#### IV.- FUNDAMENTOS DE DERECHO:

##### a-) CONSTITUCION POLITICA DEL ESTADO:

El Art. 70 - Define el Derecho de Propiedad.

##### b-) CODIGO CIVIL:

El Art. 923 - Definición de la Propiedad.

El Art. 926 - Restricciones Convencionales de la Propiedad.

El Art. 927 - Imprescriptibilidad de la Acción Reivindicatoria.

##### c-) CODIGO PROCESAL CIVIL:

- Los Arts. 424 y 425 - Contiene los Requisitos y Anexos que debe de contener la Demanda.

- El Art. 546 - Inc. 4 - Tramitación de los Procesos Sumarísimos.

- El Art. VII del Título Preliminar-Establece que el Juez debe aplicar el Derecho que corresponda al proceso, aunque no haya sido invocada por las partes o lo haya sido erróneamente.

- Demás dispositivos legales, complementarias y conexas.

#### V.- VIA PROCEDIMENTAL:

La Via Procedimental es la SUMARÍSIMA como lo señala el Art. 546º inciso 4 del Código Procesal Civil.

#### VI.- ANEXOS:

1.a. Copia de mi DNI.

1.b. Original de la Copia Literal de Inscripción de mi Propiedad en la SUNARP.



1.c. Copia Certificada del Acta de Conciliación.

1.d. Copia del recibo de pago realizado al Ministerio de Vivienda y Construcción -Proyecto Especial Ciudad Pachacutec.

197  
CIENTO  
SETENTA Y  
UNO

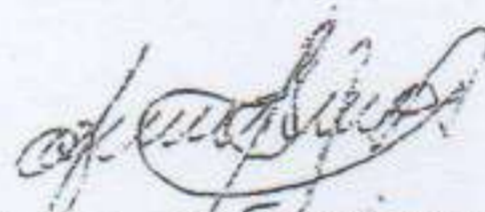
PRIMER OTROSÍ DIGO: Adjunto Arancel Judicial correspondiente y 01 cédula de notificación.

Por tanto:

Solicito a Usted. Señor Juez, admitir la presente demanda y en su oportunidad declararla FUNDADA en todos sus extremos y ordenar el desalojo de mi propiedad tanto del demandado y de quienes se encuentren ocupándolo, por ser legal y estar de acuerdo a la Ley y al Derecho.



Callao, 07 de Diciembre del 2010.



FLORA ULDA SALCEDO ARMAS  
DNI N° 09260971









**SUNARP**

SUPERINTENDENCIA NACIONAL  
DE LOS REGISTROS PÚBLICOS

**COPIA LITERAL**

Zona Registral N° IX - Sede Lima

URBANIZACION POPULAR DE INTERES SOCIAL PROYECTO ESPECIAL CIUDAD PACHACUTEC MZ D  
LOTE 10 SECTOR H, GRUPO RESIDENCIAL 1A; BARRIO XVI

P01030747

DPTO : LIMA PROV: CALLAO DIST: VENTANILLA

Uso  
VIVIENDA

Situación : CARGA

Estado : PARTIDA ACTIVA

Antecedente Registral : P01003074

**Titular(es) Actual(es)**

SALCEDO ARMAS FLORA ULDA Est.Civil SOLTERO(A) L.E. 09260971

**Medidas y colindancias Actuales :**

TERRENO LINDEROS	Area : 162.00	M2	MEDIDA	COLINDANCIA
Frente			8.10 ML	
Fondo			8.10 ML	
Izquierda			20.00 ML	
Derecha			20.00 ML	

LUIS ENRIQUE TRUJILLO SANCHEZ  
CERTIFICADOR  
Zona Registral N° IX - Sede Lima

**Asiento(s) Registral(es) :**

**TRANSFERENCIAS :**

1 INSCRIPCION DE ADJUDICACION AS. 00001  
 Asiento de Presentación Nro. 1993-01002468 del 12/11/1993 a horas 20:06:41  
 Registrador Público ALVARADO MEDINA, CARMEN ELIZABETH  
 Fecha de Inscripción 05/01/1994

**CARGAS :**

1 INSCRIPCION DE ANOTACION PREVENTIVA AS. 00002  
 Asiento de Presentación Nro. 2008-00023338 del 18/11/2008 a horas 10:11:36  
 Registrador Público JUAREZ TRUJILLO, MARIA ELENA  
 Fecha de Inscripción 25/09/2009

**No existe(n) título(s) pendiente(s)**

El registrador que suscribe deja constancia que la información transcrita en 3 páginas corresponde literalmente al contenido de la partida registral que corre en los archivos de este registro.

Se expide el presente certificado a las 09:33:17 horas del día 13 de Diciembre del 2010.

ZONA REGISTRAL N° IX - SEDE LIMA  
Subgerencia de Diario y Mesa de Partes  
13 DIC. 2010  
ENTREGADO  
PUBLICIDAD  
SERVICIO RAPIDO





SUNARP

INSTITUCIÓN NACIONAL DE LOS REGISTROS PÚBLICOS

COPIA LITERAL

Zona Registral N° IX - Sede Lima

URBANIZACIÓN POPULAR DE INTERES SOCIAL PROYECTO ESPECIAL CIUDAD PACHACUTEC MZ D  
LOTE 10 SECTOR N. GRUPO RESIDENCIAL 1A. BARRIO XVI

P01030747

DPTO: LIMA PROV: CALLAO DIST: VENTANILLA

Uso VIVIENDA

Situación: CARGA

Estado: PARTIDA ACTIVA

Asiento 00001

Descripción: ADJUDICACION

Titular(es) del Predio:

SALCEDO ARMAS, FLORA ULDA (LE09260971) - Soltero (a)

Título(s) que da(n) mérito a la inscripción:

RESOLUCIÓN NOTARIAL  
PAULINA DE ALVARADO MEDINA  
DPTO. DE LIMA PROV. DE LIMA

MICROSECTOR

28/10/1993

27/09/1993

JEFE PROV. ESPECIAL CIUDAD PACHACUTEC  
JEFE PROV. ESPECIAL CIUDAD PACHACUTEC  
JEFE PROV. ESPECIAL CIUDAD PACHACUTEC

Asiento de presentación N° 0103002468 del 12/11/1993 a horas 20:06:41  
Registrador CARMEN ALVARADO MEDINA  
Fecha de Inscripción 05/01/1994.

*[Handwritten Signature]*

CARMEN E. ALVARADO MEDINA  
REGISTRADOR (PROV.)  
Registro Predio de Lima

LOS ANGELES TRUJILLO GARCIA  
CERTIFICADOR  
Zona Registral N° IX - Sede Lima



URBANIZACION POPULAR DE INTERES SOCIAL PROYECTO ESPECIAL CIUDAD PACHACUTEC MZ D  
LOTE 10 SECTOR H. GRUPO RESIDENCIAL 1A, BARRIO XVI

P01030747

DPTO : LIMA PROV: CALLAO DIST: VENTANILLA

Uso **VIVIENDA**

Situación: **CARGA**

Estado : **PARTIDA ACTIVA**

Asiento 00002

*(Handwritten signature)*  
**LOS ENRIQUE TRUJILLO GARCIA**  
CERTIFICADOR  
Zona Registral N° IX - Sede Lima

Asiento 00002

Descripción : **INSCRIPCION DE ANOTACION PREVENTIVA**

PROPIETARIO - TITULAR : **SALCEDO ARMAS, FLORA ULDA - SOLTERO(A) L.E. 09260971**

**Titulos que dan mérito a la inscripción**

- 1 **RESOLUCION ADMINISTRATIVA N° 010-2008 16/10/2008 RESOLUCION DE JEFATURA DEL PROYECTO ESPECIAL CIUDAD PACHACUTEC (CALLAO)**
- 2 **RESOLUCION ADMINISTRATIVA N° 1277-2009 19/08/2009 RESOLUCION DEL TRIBUNAL REGISTRAL (LIMA)**
- 3 **RESOLUCION ADMINISTRATIVA N° 008-2009 17/09/2009 RESOLUCION DE LA JEFATURA DEL PROYECTO ESPECIAL CIUDAD PACHACUTEC (CALLAO)**

Se extiende el presente asiento, a efectos de ANOTAR PREVENTIVAMENTE por tiempo indefinido el inicio de Procedimiento Administrativo de Resolución de Contrato respecto de los adjudicatarios originales del inmueble inscrito en esta partida, según lo dispuesto por la Resolución de la Jefatura del Proyecto Especial Pachacútec N° 010-2008-REGION CALLAO/JPECP de fecha 16.10.2008 y su Aclaratoria Resolución N° 008-2009-REGION CALLAO/JPECP de fecha 17.09.2009, de conformidad con lo dispuesto por la Ley 28703 y su Reglamento.

Asimismo, la citada resolución otorga un plazo de 15 días calendario para la presentación de los medios probatorios que acrediten, según sea el caso, el cumplimiento o no de la Clausula Sexta del respectivo Contrato de Adjudicación.

El Procedimiento Administrativo concluirá con la Resolución de Contrato o con el Reconocimiento Irrestricto del Derecho de Propiedad

Se deja constancia que la norma señala como entidades competentes en la etapa de resolución contractual: a la Jefatura del Proyecto Pachacútec, en el acto administrativo de reversión: a la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales y finalmente, en la posterior adjudicación de los lotes revertidos, a la Municipalidad Provincial del Callao.

Asiento de presentación Nro. 2006 - 00023338 del 18/11/2008 a horas 10:11:36  
Recibo(s) 2006-03-00009991, 2009-32-00028633  
Registrador Público JUAREZ TRUJILLO, MARIA ELENA  
Fecha de inscripción 25/09/2009

Arancel : S/ 215,821.00

Oficina Registral : **CALLAO**

*(Handwritten signature)*  
.....  
**MARIA ELENA JUAREZ-TRUJILLO**  
Registrador Público  
Zona Registral N° IX-Sede Lima

findeasientofindeasientofindeasientofindeasientofindeasientofindeasientofindeasientofindeasientofindeasientofindeasientofinde

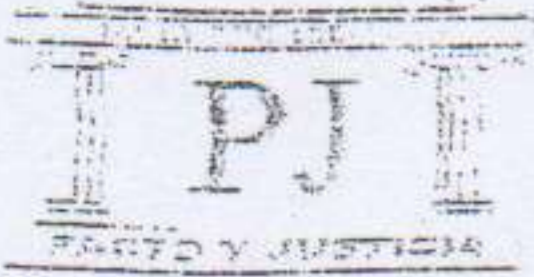
**ZONA REGISTRAL N° IX - SEDE LIMA**  
Subgerencia de Diario y Mesa de Partes  
13 DIC. 2010  
**ENTREGADO**  
**PUBLICIDAD**  
**SERVICIO RAPIDO**



9  
Pues

CENTRO DE CONCILIACION Y SOLUCIÓN DE CONFLICTOS  
PACTO Y JUSTICIA

Autorizado por R.D. N° 028-2006-JUS/DNJ-DCMA  
Av. Sáenz Peña N° 467 - Oficina "G" Cercado - Callao  
Teléfono 453-3913 Celular 99876-2470  
E-mail: [conciliacion@pactojusticia.org](mailto:conciliacion@pactojusticia.org)



ACTA POR INASISTENCIA DE UNA DE LAS PARTES N° 00081-2008

Exp. N° 00085-2008

En la ciudad del Callao, a los catorce días del mes de Octubre del año dos mil ocho, ante mí Raúl David Santoyo Céspedes, identificado con Documento Nacional de Identidad N° 08687986, en mi calidad de Conciliador Extrajudicial, debidamente autorizado por el Ministerio de Justicia, mediante acreditación N° 000364 presenté su solicitud doña FLORA ULDA SALCEDO ARMAS identificada con Documento Nacional de Identidad N° 09250971, con domicilio en Mz. D. lote 10, sector H, barrio XVI, grupo residencial 1-A, Mercado Central Ventanilla, Callao, con el objeto que les asista en la solución de un conflicto con don LUCAS CHACON CHACON, con domicilio en Mz. D. lote 10, sector H, barrio XVI, grupo residencial 1-A, Mercado Central Ventanilla, Callao, para lo cual, fue invitado mediante comunicación que deje en la dirección domiciliaria antes indicada.

INASISTENCIA DE UNA DE LAS PARTES

Habiéndose llamado a las partes la realización de la Audiencia de Conciliación en dos oportunidades, la primera: el 08 de Octubre de 2008 a las 13.00 horas, y la segunda el 14 de Octubre de 2008 a las 16.00 horas, y no habiendo concurrido a ninguna de estas sesiones don LUCAS CHACON CHACON, se dio por concluida la audiencia y el procedimiento de conciliación.

Por esta razón extiendo la presente acta, dejando expresa constancia que la conciliación no puede realizarse por este hecho y que la controversia sobre la que se pretendía conciliar es la siguiente:

DESCRIPCION DE LA CONTROVERSIA:

- 1.- Flora Ulda Salcedo armas solicita que don Lucas Chacón Chacón cumpla con desocupar y restituir el inmueble de su propiedad, ubicado en Mz. D. lote 10, sector H, barrio XVI grupo residencial 1-A, Mercado Central Ventanilla, Callao, por causal de ocupación precaria.
- 2.- Asimismo, Flora Ulda Salcedo Armas solicita que don Lucas Chacón Chacón cumpla con abonar una indemnización por daños y perjuicios.

CENTRO DE CONCILIACION  
PACTO Y JUSTICIA

RAÚL DAVID SANTOYO CÉSPEDES  
CONCILIADOR

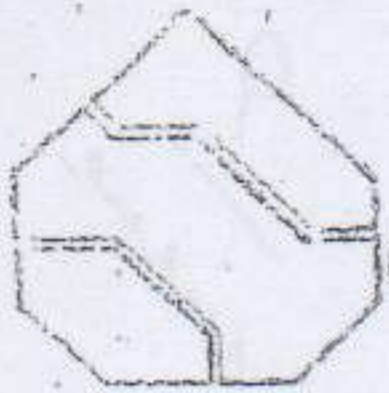
CONCILIADOR



*[Handwritten Signature]*  
SOLICITANTE







PROYECTO ESPECIAL CIUDAD PASHACUTED

Recibo No.

Ministerio de Vivienda y Construcción

Paseo de la República 395 - 3er. Piso - La Victoria

Tel. 236281 - L. T. 9007442

No. 17683

10 días

Nombre:

Código

SALCEDO ARMAS, FLORA.

046 - 024954.

Item	Concepto	DESCRIPCION	Importe
0	POSO DE CADA		7/ -
		(1.0) - P4B	2'735,000 -

CANCELADO

Lima 14 de 01 de 1991

TOTAL

2'735,000 -

R. 0136176

Dpto. Victoria

Signature



18 ENE 2011

EXP: 402-2010-0-0702-JM-CI-01  
ESP: Dr. Abraham Rentería C.  
ESC: N° 01  
CDO. Principal  
SUM: CONTESTA DEMANDA

167  
CIENTO  
SESENTA Y SIETE  
Creado  
1/1/2011

SEÑOR JUEZ DEL JUZGADO MIXTO DE  
VENTANILLA

LUCAS CHACON CHACON, identificado con DNI. N° 09049472, con Domicilio Real sito en el Asentamiento Humano MERCADO CENTRAL , Mz. D, Lote 10, Sector H, Grupo Residencial 1-A , Barrio XVI - UPIS . Proyecto Especial Ciudad Pachacutec, Distrito de Ventanilla, Provincia Constitucional del Callao y señalando Domicilio Procesal en la CASILLA N° 2182 de la Central de Notificaciones de la Corte Superior de Justicia del Callao, en el proceso seguido por FLORA ULDA SALCEDO ARMAS, sobre Desalojo por presunta ocupación precaria, a Ud., respetuosamente digo:

### I.- PETITORIO:

Que, dentro del término concedido por Vuestro Despacho mediante Resolución N° 01 , de fecha 20 de Diciembre de 2010, notificada a mi parte en mi Domicilio Real el día 06 de Enero de 2011, doy CONTESTACIÓN A LA DEMANDA interpuesta sobre Desalojo por presunta Ocupación Precaria del Lote que poseo legítimamente ubicado en el Asentamiento Humano MERCADO CENTRAL , Mz. D, Lote 10, Sector H, Grupo Residencial 1-A , Barrio XVI - UPIS . Proyecto Especial Ciudad Pachacutec, Distrito de Ventanilla, Provincia Constitucional del Callao, la misma que LA NIEGO Y CONTRADIGO EN TODOS SUS EXTREMOS, por cuanto sus argumentos son falsos y SOLICITO que oportunamente declare IMPROCEDENTE la demanda, en mérito de los siguientes fundamentos:

### II.- FUNDAMENTOS DE HECHO:



1.- Señor Juez, respecto a los Puntos Primero, Tercero, Cuarto, Quinto, estos constituyen fundamentos de Hecho de la Demanda, no mereciendo mayor pronunciamiento por mi parte, toda vez, que cada punto expresa el detalle de cada documento aparejado como medio probatorio adjuntados por la demandante, documentos que únicamente demuestran la "propiedad relativa" que aún tiene la Adjudicataria, además acreditan el accionar último y progresivo, que después de tantos años ha iniciado la demandante.

1616  
CIENTA  
SOSEÑA 7  
8815

2.- Respecto al Punto Segundo, donde se cuestiona la posesión que ostento sobre el lote sub litis, debo indicar que el suscrito y toda mi familia ocupamos el inmueble sus litis, cuando No había Nada, era Solo Arena, ejerzo posesión directa, continua, pacífica y pública desde el mes de Mayo del Año 2001, de manera ininterrumpida hasta la fecha, razón por la cual que todo lo edificado y todos los enseres que existen en el inmueble son de mi propiedad y no de la demandante, en consecuencia, mi POSESIÓN OBJETIVA COMO ATRIBUTO INHERENTE A LA PROPIEDAD ME JUSTIFICA PLENAMENTE EL USO Y EL DISFRUTE DEL BIEN A MI FAVOR, mas aun que para acreditarse la precariedad debe darse la ausencia absoluta de cualquier circunstancia que haga prever tal estado, es decir, en contario sensu, basta que exista entonces cualquier hecho o circunstancia que legitimen la posesión LA OCUPACIÓN YA NO ES PRECARIA, tal como ocurre en mi caso que existe múltiples hechos y circunstancias documentadas que amparan mi posesión.

3.- En efecto Señor Juez, mi posesión antigua que ostento, está amparada por sendos documentos públicos y privados, que se aparejan como medios probatorios, tales como las Constancias de Posesión expedidas a mi favor por la Municipalidad Provincial del Callao, Municipalidad Distrital de Ventanilla, Ficha de Empadronamiento expedido a mi favor por el Gobierno Regional del Callao, entre otros, los cuales constituyen medios probatorios idóneos de legitimación de mi posesión, sin embargo, pese a todo lo indicado y sabiendas de mi posesión ANTIGUA, la demandante, por segunda vez me instaura otro proceso de desalojo por ocupación precaria, el mismo que o debe prosperar, y ahora después de varios años por No es justo ni legal.



4.- Señor Juez, que el suscrito con mucho esfuerzo con mis propios recursos, a inicios del Año 2004, he logrado construir una habitación con una base circulada con adobe y cemento, con piso pulido de cemento, y también con material prefabricado, con suministro eléctrico definitivo y en patio interior se encuentra una planta que tiene 08 años de antigüedad, que Yo lo sembré, exactamente en el primer año de mi posesión, muebles y enseres del hogar los cuales son de mi propiedad y pueden verificarse oportunamente por su Despacho, sin embargo la antigua Adjudicataria nunca ha construido nada, nunca señaló domicilio en el lote sub litis, es decir nunca cumplió con la Cláusula Sexta de su Contrato de Adjudicación, y ahora que sabe que el terreno está en un procedimiento administrativo de Reversión conforme a la Ley N° 28703, inicia una segunda acción de Desalojo, sin embargo la verdad y la justicia demuestran que MI POSESIÓN ES LEGÍTIMA Y NO PRECARIA.

5.- Señor Juez, si bien es cierto, el predio sub. litis aún se encuentra inscrito en el Registro Predial Urbano a nombre de la demandante, es cierto también que dicha titularidad está cuestionada por estar afectada por la Ley N° 28703, publicada en el Diario Oficial "El Peruano", el 05 de abril de 2006, fecha a partir de la cual todo adjudicatario que ha sido titular de algún lote en el Proyecto Especial Ciudad Pachacutec, se encuentra inmerso en un proceso administrativo de Reversión, el mismo que está ejecutándose por las autoridades administrativas competentes, máxime si con fecha 24 de Noviembre de 2008, ha sido publicado en el Diario Oficial el Peruano por el Gobierno Regional del Callao, la Resolución de la Jefatura del Proyecto Especial Ciudad Pachacutec N° 010 - 2008 - REGION CALLAO / JPECP, mediante la cual en su Artículo Primero, DECLARA INICIADO EL PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO DE RESOLUCIÓN DE CONTRATO, RESPECTO DE LOS ADJUDICATARIOS ORIGINALES DE LOS LOTES DE VIVIENDA...; asimismo, en su Artículo Segundo DISPONE SE REGISTRE LA ANOTACIÓN PREVENTIVA INDEFINIDA en las Partida Registrales, que efectivamente con fecha 25/09/2009, aparece INSCRITA LA CARGA DE ANOTACIÓN PREVENTIVA EN EL ASIENTO 00002 de la Partida Registral P01030747, con asiento de presentación N° 2008 - 00023338; además, la demandante HA SIDO NOTIFICADA DEL EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO N°

4.6  
Cuarenta y  
seis  
CUENTRO  
SESENTA Y  
UNO



2269-2010, expedido por la Región Callao, en ese sentido la demandante ha quedado deslegitimada en la titularidad de la propiedad, ES DECIR NO CUENTA CON TÍTULO INOBJETABLE que acredite su propiedad y No puede alegar el desconocimiento, puesto que todas las leyes, Decretos, Resoluciones, han sido publicados en el Diario Oficial "El Peruano" y en la SUNARP, y notificada personalmente, por lo tanto SON DE CONOCIMIENTO PÚBLICO.

49  
Cuenta  
CIENTO  
SESENTA Y  
UNO

6.- Finalmente, debo indicar que mi posesión No es precaria, toda vez que esta se encuentra amparada en el Art. 4° de la Ley N° 28703, que establece que los lotes de terrenos que sean revertidos, ESTOS SERÁN ADJUDICADOS A SUS ACTUALES POSESIONARIOS, tal como ocurre en mi caso concreto; QUE HE SIDO Y SOY ACTUAL POSESIONARIO, en consecuencia, mi POSESIÓN OBJETIVA COMO ATRIBUTO INHERENTE A LA PROPIEDAD, ESTÁ LEGITIMADA POR DICHA LEY, resultando absolutamente inverosímil que mi posesión sea precaria; mas aún que según el Contrato de Adjudicación, la demandante ha incumplido con la Cláusula Sexta de dicho instrumento, por cuanto jamás fijo su residencia y menos realizó alguna construcción en el inmueble sub litis, tal y conforme aparece en su Demanda, por consiguiente la demandante está sorprendiendo a la Administración de Justicia y no puede alegar la "propiedad absoluta" del lote sub litis, del que hace muchos años lo ha perdido, SIENDO EL ESTADO ACTUAL QUE DICHA PARTIDA REGISTRAL SE ENCUENTRA AFECTA AL TRÁMITE DE ANOTACIÓN PREVENTIVA INDEFINIDA DE LA RESOLUCIÓN CONTRATUAL O INICIO DE LA REVERSIÓN, al igual que 7,000 lotes de terrenos del Proyecto Especial Ciudad Pachacutec.

### III.- FUNDAMENTACIÓN JURÍDICA:

Amparo la presente Demanda en los siguientes preceptos legales:

- Art. 896° y siguiente del Código Civil, referente a la posesión que me ampara.
- Art. 885°, 955° del Código Civil, que amparan mi posesión
- Ley N° 28703 - LEY DE REVERSIÓN DE LOS TERRENOS DEL PROYECTO ESPECIAL CIUDAD PACHACUTEC
- Decreto Supremo N° 015-2006- VIVIENDA



- Art. 424, 425, 442, 443, 444 del C.P.C.

163  
CIENTOS Y SESENTA Y OCHO  
Y OTRAS

IV.- EXCEPCIONES:

A) EXCEPCIÓN DE FALTA DE AGOTAMIENTO DE LA VÍA ADMINISTRATIVA:

FUNDAMENTACIÓN FÁCTICA:

1.- Señor Juez, el predio sub Litis inscrito en la Partida Registral P01030747, se encuentra inmerso en un Procedimiento Administrativo de Reversión con EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO N° 2269-2010, expedido por el Gobierno Regional del Callao, el mismo que ha sido notificado a la demandante para que haga valer su derecho, encontrándose inscrita la CARGA DE ANOTACIÓN PREVENTIVA INDEFINIDA en el Asiento 00002, actualmente en su primera fase de Resolución Contractual, por imperio y en estricta aplicación de la Ley N° 28703 – Ley de Reversión de los terrenos del Proyecto Especial Ciudad Pachacutec, iniciado desde el 04 de Abril de 2006, fecha que fuera publicada en el Diario Oficial "El Peruano" y su Reglamento el Decreto Supremo 015-2006-VIVIENDA, publicado el 21 de Julio de 2006.

2.- Como es de conocimiento general, el Proyecto Especial Ciudad Pachacutec, a cargo del Gobierno Regional del Callao viene ejecutando dicho procedimiento administrativo, el cual se encuentra en su primera fase de RESOLUCIÓN CONTRACTUAL, es decir AUN NO SE AGOTADO LA VÍA ADMINISTRATIVA PREVIA, donde precisamente se verificará la validez o no de su Título de Propiedad, lo cual impide que la demandante accione ante la Vía Judicial.

3.- Señor Juez, en efecto, a través del referido procedimiento administrativo se está CUESTIONANDO EL DERECHO DE PROPIEDAD O TITULARIDAD ( Título de Propiedad) sobre el inmueble sub litis, y la materia que nos ocupa en el presente Proceso Judicial es precisamente el DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA, donde la demandante debe acreditar fehacientemente la propiedad, CON TÍTULO INOBJETABLE y No a medias, en tal virtud es menester que previamente se agote



la Vía Administrativa ya iniciada; además que REITERO SE ENCUENTRA CON LA CARGA DE ANOTACIÓN PREVENTIVA INDEFINIDA en el Asiento 00002 de La Partida Registral P01030747 del predio, tal como se puede apreciar de la Ficha Registral que ha presentado la propia demandante ( VER ANEXO 1- B DE LA DEMANDA).

49  
16 de  
CUCIEN  
805274  
P01.

4.- Finalmente, la Ley N° 28703 – Ley de Reversión de los terrenos del Proyecto Especial Ciudad Pachacutec, establece expresamente en su Artículo 4º, que LOS LOTES O TERRENOS REVERTIDOS SERÁN ADJUDICADOS A SUS ACTUALES POSESIONARIOS, por ser un Programa de Vivienda de INTERES SOCIAL, tal como ocurre en mi caso concreto QUE HE SIDO Y SOY EL ACTUAL POSESIORIO.

### FUNDAMENTACIÓN JURÍDICA :

Amparo la presente Excepción en los siguientes preceptos legales:

- Art. 139 Inc. 3 de la Constitución Política.
- Ley N° 27444 – Ley del Procedimiento Administrativo General
- Art. I del Título Preliminar y Art. 446 Inc. 5 del Código Procesal Civil

### MEDIOS PROBATORIOS :

Mi parte ofrece los siguientes medios probatorios:

- 1.- Copia simple a fojas 04 del Expediente Administrativo N° 2269-2010, notificado por el Gobierno Regional del Callao, que adjunto como ANEXO 1F de la Contestación de Demanda, que acredita el procedimiento administrativo, el cual debe agotar previamente.
- 2.- Copia Literal de la Partida Registral P01030747, donde en su Asiento 00002, se puede apreciar que con fecha 25/09/2009, se inscribió la Carga de ANOTACIÓN PREVENTIVA INDEFINIDA del Inicio del Procedimiento Administrativo de Reversión, el mismo que obra en autos como ANEXO 1-B DE LA DEMANDA, de actuación inmediata.



POR TANTO:

A Ud., Señor Juez Solicito Declarar Fundada la Excepción de Falta de Agotamiento de la Vía Administrativa, debiendo anularse todo lo actuado y dar por concluido el proceso, conforme a ley.

50  
Ciento  
sesenta y  
uno.

B) EXCEPCIÓN DE FALTA DE LEGITIMIDAD PARA OBRAR DE LA DEMANDANTE.

FUNDAMENTACIÓN FÁCTICA:

1.- Señor Juez, la Excepción de Falta de Legitimidad para obrar está destinada a atacar a la titularidad activa o pasiva de los sujetos de la relación procesal respecto de su titularidad para obrar y que en doctrina se denomina *legitimum ad causa*.

2.- En el presente proceso, se ha podido establecer fehacientemente que la demandante No cuenta con TÍTULO INOBJETABLE del inmueble sub litis, por haber incurrido en causales de Resolución, establecidas en la Cláusula Sexta de su Contrato de Adjudicación, tal y conforme se puede apreciar del documento obrante en autos como ANEXO 1-B, que la propia demandante acompaña a su Demanda, en tal virtud la demandante Carece de Legitimidad para Obrar, lo cual afecta la declaración de existencia de una relación jurídico procesal válida, en consecuencia nulo todo lo actuado e improcedente la Demanda.

FUNDAMENTACIÓN JURÍDICA :

Amparo la presente Excepción en los siguientes preceptos legales:

- Art. 139 Inc. 3 de la Constitución Política.
- Ley N° 26872, Ley N° 27398 y Dec. Leg. 1070.
- Art. I del Título Preliminar y Art. 446 Inc. 6 del Código Procesal Civil.

MEDIOS PROBATORIOS :



SI  
160  
CIENTO  
SESENTA

Mi parte ofrece los siguientes medios probatorios:

1.- Copia Literal de la Partida Registral P01030747, donde en su Asiento 00002, se puede apreciar que con fecha 25/09/2009, se inscribió la Carga de ANOTACIÓN PREVENTIVA INDEFINIDA del Inicio del Procedimiento Administrativo de Reversión, el mismo que obra en autos como ANEXO 1-B DE LA DEMANDA, de actuación inmediata.

**POR TANTO:**

A Ud., Señor Juez Solicito Declarar Fundada la Excepción de Falta de Legitimidad para Obrar del Demandante, debiendo anularse todo lo actuado y dar por concluido el proceso, conforme a ley.

**C) EXCEPCIÓN DE COSA JUZGADA.**

De conformidad con lo dispuesto en el Art. 446 Inc. 8, 447, 448 y 451 Inc. 5 del Código Procesal Civil, FORMULO EXCEPCIÓN DE COSA JUZGADA en el presente proceso, en consecuencia SOLICITO SE ANULE TODO LO ACTUADO Y SE DE POR CONCLUIDO EL PROCESO, en virtud que la demandante ya me siguió el mismo proceso de Desalojo por Ocupación Precaria, por el mismo objeto y a la fecha existe sentencia firme – consentida y/o ejecutoriada.

**FUNDAMENTOS DE HECHO DE LA EXCEPCIÓN:**

1.- Señor Juez, la demandante pretende sorprender a su Despacho iniciando este proceso, toda vez que anteriormente me inició igual proceso Judicial, con los datos siguientes: JUZGADO MIXTO TRANSITORIO DE VENTANILLA, EXP: 2008-469-0-0704-JM-CI-01, Especialista : Dr. JUAN CABALLERO MEJÍA, Demandante: FLORA ULDA SALCEDO ARMAS, Demandado: LUCAS CHACON CHACON, Materia DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA, Objeto: Mz. D, Lote 10, Barrio XVI, Grupo Residencial 1A, Sector H – Proyecto Especial Ciudad Pachacutec.



52  
15/9  
Cuentos y  
Cuentos  
y nueve

2.- En efecto Señor Juez, como Usted podrá apreciar las partes (personas) son las mismas, la Acción es la misma con los mismos fundamentos de hecho y derecho, así como el objeto sub litis (predio) es el mismo y finalmente el Juicio ha terminado con Sentencia firme consentida por la propia demandante, en consecuencia es procedente a todas luces la Excepción deducida.

### MEDIOS PROBATORIOS :

Mi parte ofrece los siguientes medios probatorios:

1.- Copia a fojas a fojas 03, de la Sentencia expedida anteriormente, la misma que declaró IMPROCEDENTE la Demanda y adjunto como ANEXO 1-G de la Contestación de demanda.

### POR TANTO:

A Ud., Señor Juez Solicito Declarar Fundada la Excepción de Cosa Juzgada, debiendo anularse todo lo actuado y dar por concluido el proceso, conforme a ley.

### IV.- MEDIOS PROBATORIOS (CONGLOMERADO):

1.- Copia de mi DNI., que acredita la dirección en el Lote que poseo materia del presente proceso.

2.- Copia de 02 Constancias de Posesión, otorgadas a mi favor, de los años 2006 y 2008, por la Municipalidad Provincial del Callao.

3.- Copia de Constancia de Posesión, otorgada a mi favor, del Año 2009, expedido por la Municipalidad Distrital de Ventanilla.

4.- Copia de Constancia de Posesión Administrativa, de Mayo del Año 2001, fecha a partir de la cual ocupo el bien inmueble.

5.- Copia de la Ficha de Empadronamiento, expedida a mi favor por el Gobierno Regional del Callao, que acredita que mi posesión es antigua, legítima y NO PRECARIA.



158  
CIENTO CINCUENTA Y OCHO  
Cien  
1

6.- Copia a fojas 04 del Expediente Administrativo N° 2269-2010, expedido por el Gobierno Regional del Callao, que acredita el proceso de Reversión sobre el predio sub litis.

7.- Copia de la Sentencia a fojas 03, del Exp. Judicial N° 2008-0469-0-0704-JM-CI-01, que acredita el proceso judicial anterior por la misma materia y las mismas partes.

8.- Original de 10 Impresiones fotográficas a colores de la situación real y actual del predio sub litis, que solicito sean valorados.

9.- Inspección Judicial in situ del inmueble sub litis, que oportunamente practicará su Despacho, conforme a ley.

V.- ANEXOS :

1- A. Copia de mi DNI.

1-B. Copia de 02 Constancias de Posesión a mi favor - M.P. CALLAO

1-C. Copia de Constancia de Posesión - M.D. VENTANILLA

1-D. Copia de Constancia de Posesión Administrativa - Ditrectiva

1-E. Copia de la Ficha de Empadronamiento - Región Callao

1-F. Copia a fojas 04 del Exp. Adm. N° 2269-2010

1-G. Copia de a fojas 03, de la Sentencia del Exp. Judicial N° 2008-469

1-H. Original de 10 Impresiones Fotográficas a colores.

**POR TANTO:**

A Ud., Señor juez solicito tener por contestada la demanda y oportunamente declararla Improcedente, con arreglo a ley.

1) OTROSÍ DIGO: Que, muy respetuosamente expreso la ante su Despacho la siguiente:



## JURISPRUDENCIA

157  
CICERO  
UNWENTA  
SISTE  
Carrasco  
10/04/05

*" El artículo 896° del Código Civil define a la institución de la posesión, la cual importa un poder jurídicamente reconocido y protegido por ley, que al objetivizarse en una situación de hecho, permite la realización de una o más facultades inherentes al derecho de propiedad, en beneficio de un sujeto y de un bien"*

CAS. N° 3584-00-LIMA, El Peruano, 31-07-2001, Pag. 7452.

*"La precariedad en el uso de bienes inmuebles, no se determina únicamente por la carencia de un título de propiedad o arrendatario, debe entenderse como tal la ausencia absoluta de cualquier circunstancia que permita advertir la legitimidad de la posesión que ostenta el ocupante obviamente en armonía con el orden público y las buenas costumbres".*

CAS. N° 1818-97-Lima, El Peruano, 08-07-1998, pag. 1413.

*" La accesión constituye un medio originario de adquisición de la propiedad, la cual implica, la entrega de la edificación efectuada sobre el terreno ajeno a cambio del valor de la obra, o el pago del precio del terreno al dueño por parte de quien edificó".*

CAS. N° 2016-2000-Lima, El Peruano, 01-03-2001, Pag. 7009.

*"Dado su doble carácter, el derecho fundamental a la propiedad no es un derecho absoluto, sino que tiene limitaciones que se traducen en obligaciones y deberes a cargo del propietario, previstas legalmente."*

(La Constitución en la Jurisprudencia del Tribunal Constitucional, Dialogo con la Jurisprudencia, Gaceta Jurídica, Primera Edición – Agosto 2006, pág. 143. Exp. N° 0030-2004-AI)



“Que si bien uno de los atributos del derecho de propiedad es la restitución de inmueble a favor de su propietario, sin embargo tratándose de la restitución de inmuebles a favor de su propietario compuesto por terreno y edificación debe tenerse presente que de acuerdo al artículo ochocientos ochenta y cinco y novecientos cincuenta y cuatro del Código Civil, son bienes inmuebles de modo independiente tanto el suelo, como el sub suelo y el sobresuelo, o el sobre suelo pueden pertenecer, total o parcialmente a propietario distinto que el dueño del suelo, lo que significa que al ser bienes inmuebles independientes cada uno de ellos, a lo edificado sobre el suelo, esto es, el sobresuelo, no puede atribuirse la calidad de accesorio a que se refiere el artículo novecientos trece del Código Civil, sino la de principal, tan igual que el suelo o terreno.”

92  
156  
CIENTO CINCUENTA Y SEIS  
Cinco  
Elm...

Casacion nº 004618-2006 de Sala Penal Permanente, Corte Superior De Arequipa, 18 de Julio de 2007 (caso Casacion de Corte Suprema de Justicia de la República, Sala Penal Permanente Nro 004618-2006, de 18 de Julio de 2007).

2) OTROSÍ DIGO: Que, cumplo con adjuntar la Tasa Judicial por Ofrecimiento de Pruebas, 02 Cédulas de notificación, y las suficientes copias de la demanda y anexos para la otra parte.

Ventanilla, 13 de Enero de 2011.

  
Juan Carlos Carmona  
ABOGADO  
Reg. CAL. 36224

  
LUCAS CHACON CHACON  
DNI. Nº 09049472







1-B  
14  
Cobos  
2/2  
Constancia



MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DEL CALLAO  
GERENCIA GENERAL DE ASENTAMIENTOS HUMANOS

## CONSTANCIA DE POSESION

La Gerencia General de Asentamientos Humanos de la Municipalidad Provincial del Callao, en virtud de lo dispuesto en la Ley Orgánica de Municipalidades - Ley 27972, artículo 73 inciso 1, ítem 1.4. y artículo 79 inciso 1.4.3.; Ley N° 28687, artículo 4, Ley 28703, artículo 4 y en el Código Civil, artículo 896 y s.s.;

### **Certifica:**

Que, don LUCAS CHACON CHACON ..... identificado con D.N.I.

09049472

....., y don(ña) ..... identificado (a)


con DNI N° ..... ejercen posesión en el Lote <sup>10</sup> ..... de la Mz. <sup>D</sup> .....

del Asentamiento Humano Marginal ..... MERCADO CENTRAL. PACHACUTEC ..... ubicado

en el Proyecto Especial Ciudad Pachacutec, del distrito de Ventanilla, Provincia

Constitucional del Callao.

Callao, 12 de MAYO del 2006

  
Dr. ALEJANDRO BOBADILLA GALINDO  
Gerente General de Asentamientos Humanos

Ordenanza Municipal N° 00016-2006 del 28/04/06 (exonera el pago de derechos administrativos por concepto de Constancia de Posesión al presente morador)





# MUNICIPALIDAD DEL CALLAO

GERENCIA GENERAL DE ASENTAMIENTOS HUMANOS

7-85  
Procesado 15  
23  
Montes

## CONSTANCIA DE POSESIÓN

La Gerencia General de Asentamientos Humanos de la Municipalidad del Callao, entrega la presente Constancia, bajo el amparo de la Ley N° 28687, Ley de Desarrollo y Complementaria de Formalización de la Propiedad Informal, Acceso al Suelo y Dotación de Servicios Básicos D.S. N° 017-2006-VIVIENDA; siendo Alcalde del Callao el Dr. FÉLIX MORENO CABALLERO; y

### **Certifica:**

Que, don LUCAS CHACON CHACON identificado con DNI N° 09049472 y doña \_\_\_\_\_ identificada con DNI \_\_\_\_\_ ejerce posesión, en el Lote 10, de la Mz D, en el ASENTAMIENTO HUMANO MARGINAL MERCADO CENTRAL PACHACUTEC, Ubicado en el Distrito de Ventanilla en la Provincia Constitucional del Callao.

Callao, 01 DE ENERO 2008



*Felix Moreno*  
Dr. FÉLIX MORENO CABALLERO  
Alcalde del Callao



*Wilfredo Huaman Navarro*  
WILFREDO HUAMAN NAVARRO  
Gerente General

**EXPEDICIÓN GRATUITA**





MUNICIPALIDAD DE VENTANILLA



GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO

# CONSTANCIA DE POSESIÓN

La Gerencia de Asentamientos Humanos de la Municipalidad Distrital de Ventanilla, en amparo a la Ordenanza Municipal N° 040-2005-MDV de fecha 15/05/05.

**CERTIFICA: EXP. N°** 12413-09  
LUCAS CHACON CHACON

Que, don....., identificado con  
D.N.I. N° 09049472 y doña....., identificado con  
identificada con D.N.I. N° ..... ejercen posesión en el lote..... de  
la Mz. <sup>D</sup> del Asentamiento Humano.....  
MERCADO CENTRAL - PACHACUTEC

ubicado en el Distrito de Ventanilla, Provincia Constitucional del Callao.

Se otorga la presente constancia, para los fines convenientes de los interesados.

Ventanilla, 25 de..... de..... ABRIL del 2009

**OMAR MARCOS**  
TU ALCALDE

Gerencia de Asentamientos Humanos  
Dr. Luis A. Ventura López  
Gerente de Asentamientos Humanos

004929



24  
Ventanilla



Organización Popular "Mercado Central"

Grupo Residencial I-A-Sector H Barrio XVI

Proyecto Especial Ciudad Pachacutec

Ventanilla - Callao



1-1  
Recibido  
25  
Ventanilla

NO. 69  
Mz. "D."  
Lt. 10.

CONSTANCIA DE POSESION ADMINISTRATIVA

Por el presente documento suscrito por la Junta Directiva ;

Presidente  
Secretario de Actas  
Fiscal

damos fé de que Don y/o Doña... Lucas Chacon Chacon  
conjuntamente con Doña y/o Don. María Candelaria Castro Espino  
acompañados de : .....

residen físicamente en el lote arriba antes indicado desde el día  
. 02. de Noviembre de 1998... hasta la actualidad, para lo cual  
firmamos pasando a respaldar la vivencia de los indicados.

Pachacutec, 05... de Mayo... del 2003



LA. M. M. URB. POPULAR  
"MERCADO CENTRAL"  
PACHACUTEC

[Signature]  
SECRETARIO DE ACTAS  
Secretaría de Actas

Org. Popular "MERCADO CENTRAL"  
Grupo Res. I-A Sector H Barrio XVI  
Proyecto Especial Ciudad Pachacutec  
Ventanilla - Callao

[Signature]  
PRESIDENTE

SECRETAR GENERAL

LA. M. M. URB. POPULAR  
"MERCADO CENTRAL"  
PACHACUTEC

[Signature]  
FREDDY MENDOZA VALLE  
Secretario de Organización









GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO  
 Av. Elmer Faucett N° 3970 - Callao  
 Telef. 5755533 - 5755500 - 4845100

"AÑO DE LA CONSOLIDACIÓN ECONÓMICA Y SOCIAL DEL PERÚ"

Callao, 02 de Setiembre de 2010

**CÉDULA DE NOTIFICACIÓN**

Señor(a)(es): LUCAS CHACON CHACON  
 Domicilio: Sector H, Barrio XVI, Grupo Residencial 1A, Mz. D Lt. 10  
 Proyecto Especial Ciudad Pachacútec  
 Expediente: 2269-2010  
 Dependencia Regional: Jefatura del Proyecto Especial Ciudad Pachacútec  
 Materia: Resolución de Contrato / Reconocimiento del derecho de propiedad  
 Inmueble: Mza. D Lt. 10 Barrio XVI Sector H Grupo Residencial 1A - PECP  
 Base Legal: Ley N° 27444, Ley N° 28703 y su Reglamento D.S. N° 015-2006-VIVIENDA.  
 Acto Notificado: Resolución N° 010-2009-GRC-GA/JPECP de fecha 16.10.08  
 Proveído N° 001 -2009-GRC-GA/JPECP

Tengo el agrado de dirigirme a usted(es), para hacerle(s) de conocimiento el inicio del procedimiento administrativo arriba indicado (Materia), remitiéndole(s) a efecto de la presentación de medios probatorios (descargos), copia de la Res. N° 010-2008-GRC-GA/JPECP, del 16.10.08, y Proveído N° 001-2009-GRC-GA/JPECP, cuyos originales obran en el Expediente. En consecuencia, se servirá(n) tomar debida nota de lo siguiente:

- 1.- Autoridad encargada del procedimiento. - Jefatura del Proyecto Especial Ciudad Pachacútec.
- 2.- Unidad receptora de la documentación. - Oficina de Trámite Documentario (08:00 a.m., - 16:30 p.m., Lunes a Domingo). Como referencia, en el escrito se consignará el N° del Expediente.
- 3.- Plazo presentación medios probatorios. - Quince (15) días CALENDARIOS. (No días hábiles).
- 4.- Contenido descargos. - En el escrito indicar nombre completo, DNI y domicilio real. Fundamentos en los que se sustenta acompañando los medios probatorios del cumplimiento o no de la Cláusula Sexta del Contrato de Adjudicación, según sea el caso, (adjudicatario original, titular registral, posesionario, tercero administrado, etc.). Presentar los documentos en dos ejemplares (solo copias simples).
- 5.- Notificación por correo electrónico. - Opcional. Se llevará a cabo, "previa autorización expresa" del interesado.
- 6.- Plazo interposición recursos administrativos. - Quince (15) días hábiles desde el día siguiente de la fecha de notificación. El escrito requiere firma de abogado colegiado.
- 7.- Autoridad que resuelve impugnación. - Gerencia de Administración (excepto en reconsideración). Última instancia administrativa y agota la misma.
- 8.- Intervención de Abogado en el procedimiento. - NO ES OBLIGATORIA. De haber asistencia del mismo, en el primer escrito se consignará domicilio real y procesal. En este documento se puede otorgar facultades de representación dentro del procedimiento, debiendo indicarse domicilio del apoderado o representante y declarar haber sido instruido acerca del contenido y alcances del encargo formulado. No se requiere carta ni legalización notarial.
- 9.- Costo del Procedimiento. - El procedimiento es GRATUITO.

Atentamente,

Nombre de la persona que recepciona el documento:  
 Documento de Identidad:  
 Fecha:  
 Parentesco:  
 Referencias del Predio:  
 Firma:

GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO

Abog. FANNY GUZMAN ALARCON  
 JEFE DEL PROYECTO ESPECIAL  
 CIUDAD PACHACUTEC

**CERTIFICADO DE LA NEGATIVA DE RECEPCION**

Siendo las ..... horas del día ..... del mes ..... del año ..... y en ejercicio de las facultades que otorga el artículo 21 inciso 21.3 de la Ley 27444 Ley del Procedimiento Administrativo General, se levanta la siguiente Acta de Negativa

Motivo(s):

- El receptor se nego a dar su nombre
- El receptor se nego a dar su DNI
- El receptor se nego a firmar

REFERENCIAS DEL PREDIO

Color de pared: .....  
 Color de puerta: .....  
 Número de pisos: .....  
 Suministro Eléctrico: .....  
 Otras referencias: .....

**DATOS DEL NOTIFICADOR**

Nombre del notificador: .....  
 Documento de identidad: .....  
 Firma: .....





GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO  
 Av. Elmer Faucett N° 3970 - Callao  
 Telef. 5755533 - 5755500 - 4645100

"AÑO DE LA CONSOLIDACIÓN ECONÓMICA Y SOCIAL DEL PERÚ"

7-5  
 20.  
 Unánime

Callao, 02 de Setiembre de 2010

PROVEIDO N° 001-2009-GRC-GA/JPECP

Expediente N°: 2269-2010

Materia: Resolución de Contrato / Reconocimiento del derecho de propiedad  
 Administrado(s): FLORA ULDA SALCEDO ARMAS

**VISTO:**

1. La Anotación Preventiva Indefinida efectuada, mediante el Título N° 00023338-2008 de fecha 18.11.08, ante SUNARP (Registro de Predios del Callao), conforme lo dispuesto en el Artículo Segundo, de la Resolución Jefatura N° 010-2008-REGIÓN CALLAO/JPECP, de fecha 16.10.08.

Inmueble: Sector H, Barrio XVI, Grupo Residencial 1A, Mz. D, Lt. 10, Proyecto Especial Ciudad Pachacútec, Ventanilla, Callao.

Partida: P01030747

Administrado(s): FLORA ULDA SALCEDO ARMAS

2. Realizados los trámites mencionados en el Artículo 8, Literal 8.2, penúltimo párrafo del Reglamento aprobado mediante Decreto Supremo N° 0015-2006-VIVIENDA, (en lo sucesivo: El Reglamento), de la Ley N° 28703, respectivamente; y,

**CONSIDERANDO:**

PRIMERO.- Que, a la fecha no se ha notificado con la Resolución Jefatura N° 010-2008-REGIÓN CALLAO/JPECP a las personas involucradas en cada caso en concreto del procedimiento administrativo a cargo de este ente regional, con la finalidad de que puedan acreditar en el plazo de quince (15) días calendario, con los respectivos medios probatorios, el cumplimiento o no de la Cláusula Sexta del Contrato de Adjudicación (Artículo 9 de El Reglamento). De acuerdo a lo estipulado en los artículos pertinentes de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, (en adelante LPGA).

SEGUNDO.- Que, nos corresponde como Administración desarrollar imparcialmente cuanto acto de ordenación e instrucción fuera necesario hasta emitir decisión de cierre de instancia, sujetando el actuar de quienes participen en el procedimiento a lo estipulado en la LPGA.

TERCERO.- Que, siendo el presente procedimiento administrativo uno iniciado de oficio, por mandato de los instrumentos normativos señalados en los Vistos; obliga a esta Entidad a actuar en armonía con los principios que garantizan a todos los intervinientes: (i) apego a la Constitución Política y LPGA; (ii) un debido procedimiento con respeto a los derechos del particular y tutela del interés público; (iii) impulso de oficio en busca de alcanzar el esclarecimiento de los hechos que las partes tengan a bien dar cuenta verificando plenamente la existencia de éstos al resolver el fondo del asunto; (iv) simplificación del procedimiento, siempre que sea en favor del administrado; y, (v) dotar al procedimiento de suficiente dinámica evitando actuaciones que entorpezcan el mismo.

Los items mencionados tienen un carácter enunciativo básico, en modo alguno, importan desconocer los demás existentes en la LPGA, Principios Generales del Derecho y ordenamiento jurídico en general

**SE RESUELVE:**

Artículo Único.- Notificar al adjudicatario, tercero administrado, titular registral y presunto legítimo poseedor del inmueble (de eventualmente haber los dos últimos), el contenido de la Resolución Jefatura N° 010-2008-REGIÓN CALLAO/JPECP, para los Fines a que se contrae el Artículo 9 de El Reglamento. Teniendo en cuenta dichas personas al momento de apersonarse a sede administrativa las pautas previstas en la LPGA.

GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO



Abog. FANNY GUZMAN ALARCÓN  
 JEFE DEL PROYECTO ESPECIAL  
 CIUDAD PACHACUTEK





RESOLUCION DE LA JEFATURA DEL PROYECTO

ESPECIAL CIUDAD PACHACUTEC

N° 010-2008-REGION CALLAO/JPECP

Callao, 16 OCT 2008

VISTO;

El informe N° 077-2008-JPECP-AL, de fecha 10.10.08, expedido por el Área Legal de la Jefatura del Proyecto Especial Ciudad Pachacútec; y,

CONSIDERANDO:

Que, mediante Decreto Supremo N° 010-88-VC, del 04.07.88, se creó el Proyecto Especial Ciudad Pachacutec, como un programa de vivienda del Estado, destinado a facilitar el acceso a tal derecho fundamental (propiedad), de un importante sector de la población de la Capital de la República, debido al incremento de la misma y el déficit de vivienda existente a ese momento; y con Resolución Ministerial 367-88-VC-5600, se dispone la inscripción de la Primera de finca a favor del Estado de un terreno de 2,791.83 Has., situado en el Distrito de Ventanilla, Provincia Constitucional del Callao, para destinarla al Proyecto en mención;

Que, por Decreto Supremo N° 012-89-VC, se precisa que la superficie asignada al Proyecto Especial Ciudad Pachacutec, es de 2,797.83 Has., facultándolo para adjudicar en venta directa, los terrenos zonificados para uso de vivienda, taller de vivienda o comercio en el estado en que se encuentren; y por Resolución Ministerial 425-89-VC-1200, de fecha 19.12.89, se aprueba el Reglamento de Adjudicaciones de los terrenos del Proyecto Especial Ciudad Pachacútec, normatividad que a la fecha fuera contenida en Decreto Regional N° 004-2005-REGION CALLAO-PR, Reglamento de Adjudicaciones de lotes de terreno para vivienda en el Proyecto Especial Ciudad Pachacútec;

Que, por Resolución Ministerial N° 412-98-PRES, se autoriza a la Corporación de Desarrollo de Lima y Callao - CORDELICA, a recibir del Ministerio de Transportes y Comunicaciones, Vivienda y Construcción, el ya citado Proyecto, comprendiendo el acervo documentario y las tierras asignadas al mismo, que aún no habrían sido transferidas;

Que, mediante Ley N° 28703, publicada el 04.04.06, se autoriza al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento (sic) "para realizar las acciones administrativas de reversión a favor del Estado de los lotes destinados a vivienda ubicados dentro de la Primera Etapa de Consolidación del Proyecto Especial Ciudad Pachacútec, donde sus beneficiarios no habrían cumplido con las estipulaciones contenidas en la Clausula Sexta de sus respectivos Contratos de Adjudicación". El Reglamento de dicha norma, fue aprobado por Decreto Supremo N° 015-



lotes de terreno que posiblemente sean revertidos al dominio del Estado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (SBN).

1-F  
22  
L. C. ...

Que, una de las consecuencias causadas por el sólo comienzo del procedimiento de Resolución de Contratos, es según lo dispuesto en el Artículo 8 Literal 8.2, Inciso b) d) del Reglamento acotado, ordenar en el mismo acto, se inscriba en Registros Públicos en calidad de Anotación Preventiva indefinida en la partida registral de cada inmueble involucrado la presente Resolución Jefatural; otorgando a los administrados y terceros administrados un plazo de 15 días calendario (no hábiles) para presentar los medios de prueba que acrediten el cumplimiento de la Clausula Sexta del Contrato de Adjudicación y/o formulen los actos impugnatorios que consideren pertinente, a través de los recursos administrativos previstos en la acotada Ley N° 27444 frente a un posible perjuicio, estableciendo además que dicha Resolución constituyéndose título suficiente para anotación en sede registral;

Que, en procura de dar absoluta transparencia y publicidad a los actos estatales, la propia Ley N° 28703 y su Reglamento, persiguen que la Resolución Administrativa de comienzo del procedimiento de Resolución de Contratos, sea difundida por diversos medios, no sólo mediante su publicación en el Diario Oficial El Peruano y en el Diario donde se hace las publicaciones oficiales de la Provincia Constitucional del Callao, si no además colgada en los portales de transparencia institucional (páginas web) de las Instituciones Públicas competentes en sus diferentes etapas, el Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, SUNARP, Zona IX, Lima - Callao, SBN, Gobiernos Locales (MPC - MDV), Policía Nacional del Perú (Comisariats del Sector), así como a través de Carteles ha colocarse en dichas dependencias estatales.



Que, por Ordenanza Regional N° 003-2005-REGION CALLAO-CR, del 08.04.05, el Gobierno Regional del Callao, asume las facultades especiales de Saneamiento Físico Legal, contenidas en el D.S. N° 010-88-VC, modificatorias y ampliatorias, y mediante el Decreto Regional N° 003-2005-Región Callao-PR, su fecha 14.06.05, se establece las instancias administrativas, que resolverán las controversias que se presenten en el proceso de saneamiento físico legal, entendiéndose las provocadas con motivo del presente procedimiento administrativo;

Que, mediante Resolución Ejecutiva Regional N° 047, de fecha 09.01.08, se designa al Jefe del Proyecto Especial Ciudad Pachacutec; y, mediante Resolución Ejecutiva Regional N° 345, su fecha 09.10.08, se extienden las facultades del Jefe del Proyecto Especial Ciudad Pachacutec a las competencias correspondientes a esta Corporación Regional por aplicación de la Ley 28703, y su Reglamento; como así también, de las competencias delegadas;



Que, por Resolución Gerencial N° 313-2008-GRC/GA, de fecha 19.08.08, se aprobó la Actividad denominada "Acciones administrativas de reversión al dominio del Estado en lotes de terreno en el PEGP-2008: Resolución Contractual";

3107

Que, en cumplimiento de lo señalado en el numeral 8.2 del Decreto Supremo N° 015-2006-VIVIENDA, Reglamento de la Ley 28703 - Ley que autoriza al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento para que realice las acciones administrativas de reversión a favor del Estado de los lotes de terrenos del Proyecto Especial Ciudad Pachacutec, con la conformidad del área legal del Proyecto Especial Ciudad Pachacutec;

**SE RESUELVE:**

**Artículo Primero.- DECLARAR,** iniciado el procedimiento administrativo de Resolución de Contrato, respecto de los adjudicatarios originales de los lotes de vivienda cuyas Partidas Registrales aparecen consignadas en el "Anexo I", que forma parte integrante de la presente Resolución.

**Artículo Segundo.- DISPONER,** se registre la Anotación Preventiva Indefinida en las Partidas Registrales señaladas en el "Anexo I" referido en el Artículo Primero, de acuerdo a lo dispuesto por la Ley 28703 y su Reglamento.



231  
Veintitres

EXPEDIENTE : 2008-0469-0 -0704-JM-CI-01 \*  
MATERIA : DESALOJO POR OCUPACION PRECARIA  
ESPECIALISTA : JUAN CABALLERO MEJIA  
DEMANDADO : CHACON CHACON, LUCAS  
DEMANDANTE : SALCEDO ARMAS, FLORA ULDA

RESOLUCIÓN NÚMERO VEINTITRÉS

Ventanilla, treinta de Abril de  
Dos Mil Diez.-

SENTENCIA

VISTOS: Que, mediante escrito de folios once a trece FLORA ULDA SALCEDO ARMAS, interpone en la vía de proceso sumarísimo demanda de desalojo por ocupación precaria, acción que la dirige en contra de LUCAS CHACÓN CHACÓN, a fin que cumpla con restituir el lote de terreno ubicado en la Manzana D, Lote diez Barrio XVI, Grupo residencia Uno - A, Sector II Asociación de Propietarios de Vivienda Mercado Central, Proyecto Especial Ciudad Pachacútec, Ventanilla - Callao; señala la actora que con fecha veintisiete de Setiembre del año mil novecientos noventitres, adquiere en propiedad el inmueble sub litis al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento y que fue inscrito con el Código PO un millón treinta mil setecientos cuarenta y siete; precisa que el demandado sin que le asista titularidad, ni justo título a la fecha viene ocupando su propiedad; que admitida la demanda a trámite, mediante resolución de folios catorce y corrido el traslado respectivo, el demandado contesta la demanda en los términos consignados en su escrito de folios veintiséis a treinta y uno, precisando que viene poseyendo el inmueble sub litis desde inicios de dos mil uno, conforme se aprecia de las Constancias de Posesión, otorgadas a su favor por la Municipalidad del Callao, que constituyen título suficiente que legitiman su posesión como atributo inherente a la propiedad, documento ciento y con total eficacia legal que acredita que su posesión no es precaria, siendo por el contrario legítima, ya que es un documento público otorgado por Funcionario Público en ejercicio de sus funciones, la Inscripción Registral a la cual se refiere la demandante en la partida PO un millón treinta mil setecientos cuarenta y siete, fue producto del Contrato de Adjudicación que otorgó el Proyecto Especial Ciudad Pachacútec, que establecía en su cláusula seis, causales de Resolución en caso de incumplimiento de la misma, que por cierto la accionante incurrió en ellas, en tal virtud el Contrato de Adjudicación inscrito, era caduco, de conformidad con la Resolución Ministerial Número ciento cuarentiséis - noventa y siete - MTC / quince. VC, publicada en El Peruano con fecha tres de abril de mil novecientos noventa y siete; que citadas las partes para audiencia única, la misma se desarrolló en los términos consignados en el acta de folios cuarentitres, llevándose a cabo la diligencia de inspección judicial conforme al acta de folios sesenta y cinco y habiéndose recibido los informes solicitados, la causa se encuentra expedita para sentenciar y  
CONSIDERANDO: Primero: Que, la finalidad concreta del proceso es resolver un conflicto de intereses o una incertidumbre, ambas con relevancia jurídica, haciendo efectivos los derechos sustantivos de las partes y que su finalidad abstracta es lograr la paz social en justicia; Segundo: Que, la sentencia es la decisión judicial definitiva que

PODER JUDICIAL  
CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DEL CALLAO  
JUAN CABALLERO MEJIA  
ESPECIALISTA LEGAL  
Juzgado Mixto Transitorio de Ventanilla



4-07  
24  
Ventanilla

emite la Juzgadora como producto de la valoración de las pruebas y el análisis lógico-jurídico de los hechos expuestos por las partes al ejercitar su derecho de acción o contradicción; Tercero: Que, en este orden de fundamentos debe de tenerse presente las siguientes regulaciones de orden procesal: A) Que según el numeral ciento veintiuno del Código Procesal Civil, en su último párrafo indica que mediante la sentencia el Juez pone fin a la instancia o al proceso en definitiva, pronunciándose en decisión expresa, precisa y motivada sobre la cuestión controvertida declarando el derecho de las partes, o excepcionalmente sobre la validez de la relación procesal; y B) Pueden demandar el desalojo: el propietario, el arrendador, el administrador y todo aquel que, salvo lo dispuesto en el artículo quinientos noventa y ocho, considere tener derecho a la restitución de un predio; Cuarto: Que, en el orden sustantivo debe de considerarse: 1) Que, la Constitución Política del Estado reconoce como derecho constitucional la propiedad y la herencia, según el artículo dos, inciso dieciséis, habiendo merecido pronunciamiento por parte del Tribunal Constitucional en el expediente Número cero cero treinta - dos mil cuatro - AI, precisando: "Dado su doble carácter, el derecho fundamental a la propiedad no es un derecho absoluto, sino que tiene limitaciones que se traducen en obligaciones y deberes a cargo del propietario, previstas legalmente"; 2) La propiedad es el poder jurídico que permite usar, disfrutar, disponer y reivindicar un bien. Debe ejercerse en armonía con el interés social y dentro de los límites de la ley, ello en atención a lo previsto en el artículo novecientos veintitrés del Código Civil; 3) La Ley veintiocho mil setecientos tres autoriza al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento para que: a) Realice las acciones administrativas de reversión a favor del Estado de aquellos terrenos del Proyecto Especial "Ciudad Pachacútec" donde no se haya cumplido con lo establecido en la cláusula sexta de los respectivos contratos de adjudicación (artículo dos), en coordinación de la Superintendencia de Bienes Nacionales; b) Proceda al cierre de las Partidas Registrales de los terrenos revertidos a favor del Estado del proyecto Especial "Ciudad Pachacútec" (artículo tres), en coordinación con la Superintendencia de los Registros Públicos; c) Proceda al reconocimiento de los Asentamientos Humanos asentados en los terrenos del Proyecto Especial "Ciudad Pachacútec" entreguen las constancias de posesión a los moradores de los mismos y realicen el saneamiento físico legal hasta la titulación de los lotes de vivienda en posesión de los actuales moradores de los terrenos revertidos al Estado (artículo cuatro), en coordinación con la Municipalidad provincial del Callao. Asimismo, la citada norma reconoce la propiedad de los lotes de terreno para vivienda del Proyecto Especial "Ciudad Pachacútec" a aquellos adjudicatarios que cumplieron con lo establecido en la cláusula sexta de sus respectivos contratos de adjudicación y que construyeron sus viviendas en los lotes adjudicados, realizaron obras de habilitación urbana y realizan efectiva vivencia en dichos lotes (artículo cinco), entrando en vigencia la citada norma al día siguiente de su publicación en el Diario Oficial El Peruano, la que se produjo el cuatro de abril de dos mil seis y 4) Mediante Decreto Supremo cero quince - dos mil seis - Vivienda se aprueba el Reglamento de la Ley veintiocho mil setecientos tres, indicando que el mismo es de aplicación a los lotes adjudicados a particulares, dentro de la primera etapa de consolidación del Proyecto Especial Ciudad Pachacútec que cuenten con contratos de adjudicación que contienen cláusulas de resolución y fueron independizados de la partida matriz inscrita con el Código de Predio PO un millón tres mil setenta y cuatro; Quinto: Que, estando a los fundamentos de orden sustantivo antes

  
PODER JUDICIAL  
CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DEL CALLAO  
JUAN CABALLERO MEJIA  
ESPECIALISTA LEGAL  
Juzgado Mixto Transitorio de Ventanilla



*Trámite 7-61*  
*25*  
*veinticinco*

referidos, a las cláusulas primera y sexta del Contrato de Adjudicación, (ver folios cuarenta y uno), teniendo en cuenta la fecha de presentación de la demanda (veinticuatro de octubre de dos mil ocho) y el informe remitido por la institución pública correspondiente, concluimos que el predio materia de litis se encuentra comprendido dentro de los alcances de la Ley veintiocho mil setecientos tres y su Reglamento el Decreto Supremo cero quince - dos mil seis - Vivienda; Sexto: En consecuencia, debiendo tener en cuenta el órgano jurisdiccional las disposiciones establecidas en ellas, a diferencia de otros procesos judiciales iniciados con anterioridad a la vigencia de tales normas; Séptimo: Que, siendo esto así concluimos que si bien la accionante tiene aún vigente su derecho de propiedad respecto al predio materia de litis, tal derecho se encuentra limitado por las disposiciones vertidas en la Ley veintiocho mil setecientos tres y su Reglamento, ya que la accionante deberá demostrar en sede administrativa el cumplimiento de sus obligaciones para ser excluida de los alcances de las citadas normas; Octavo: Consecuentemente la misma por ahora no tiene legitimidad para obrar, por lo tanto en el presente proceso no concurren todas las condiciones para la acción, situación que impide emitir pronunciamiento válido sobre el fondo; Noveno: Que, asimismo, teniendo en cuenta que el órgano jurisdiccional no emitirá pronunciamiento sobre el fondo y que la aplicación de las normas en cada caso concreto corresponden al órgano jurisdiccional, consideramos que la accionante debe ser exonerada de los costos y costas del proceso; por estos fundamentos, el Juzgado Mixto Transitorio de Ventanilla, administrando justicia a nombre de la Nación **FALLA:** declarando IMPROCEDENTE la demanda de folios once a trece interpuesta por FLORA ULSA SALCEDO ARMAS en contra de LUCAS CHACÓN CHACÓN sobre desalojo por ocupación precaria, sin costos ni costas en atención a lo expuesto, notificándose.-

**PODER JUDICIAL**  
**CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DEL CALLAO**  
**JUAN CABALLERO MEJIA**  
**ESPECIALISTA LEGAL**  
**Juzgado Mixto Transitorio de Ventanilla**

*JUAN CABALLERO MEJIA*  
*ESPECIALISTA LEGAL*  
*Juzgado Mixto Transitorio de Ventanilla*



153  
dentro  
de una semana  
y tres

JUZGADO MIXTO DE VENTANILLA  
EXPEDIENTE : 06402-2010-0-0782-JM-CI-01  
MATERIA : DESALOJO  
ESPECIALISTA : RENTERIA CACERES, ABRAHAM  
DEMANDADO : CHACON CHACON, LUCAS  
DEMANDANTE : SALCEDO ARMAS, FLORA ULDA

**AUDIENCIA ÚNICA**

En el Distrito de Ventanilla – Callao, a los diecisiete días del mes de Marzo del dos mil once, siendo las once de la mañana, ante el Juzgado Mixto de Ventanilla, que despacha el Señor Juez Doctor Flaviano Ciro Llanos Laurente, asistido por el Especialista Legal que da cuenta, luego de realizar el llamado de ley se presentó de la parte demandante doña FLORA ULDA SALCEDO ARMAS, identificada con Documento Nacional de Identidad Número 03260971, asesorada por su Abogado Antonio Abad. Antón Quiroga, identificado con Registro CAC 4211, de la parte demandada don LUCAS CHACÓN CHACÓN, identificado con Documento Nacional de Identidad Número 09049472, asesorado por su Abogado Joe David Mundaca Vargas, identificado con Registro CAC 7333, ambas partes comparecen con la finalidad de llevar a cabo la audiencia única programada para la fecha, mediante resolución número DOS, recaído en el proceso seguido por FLORA ULDA SALCEDO ARMAS contra LUCAS CHACÓN CHACÓN, sobre DESALOJO, Expediente N° 402-2010-JM-CI; acto seguido el Señor Juez toma el juramento de ley a la parte concurrente, dándose inicio a la audiencia bajo los siguientes términos: -----

**ETAPA DE SANEAMIENTO PROCESAL**

De la revisión de autos se advierte que mediante escrito de fojas cuarenta y cuatro a fojas cincuenta y cinco, el demandado LUCAS CHACÓN CHACÓN, deduce la excepción de FALTA DE AGOTAMIENTO DE LA VÍA ADMINISTRATIVA, por lo que en este acto se corre traslado a la parte demandante, quien manifiesta haber absuelto la excepción mediante escrito de fecha ocho de marzo del dos mil once, el mismo que corre a fojas noventa, en los términos que allí se indican: -----

**MEDIOS PROBATORIOS:** Ofrece como medios probatorios: El Parte Policial N° 53-DIRPOMIF-DIVOPER-DPMPC y el mérito de la Resolución de fecha veintitrés de Diciembre del dos mil tres, Primera Sala Penal del Callao, acompañados a su escrito de absolución de excepción como Anexo 1-B y 1-C, respectivamente. -----

**ADMISION Y ACTUACION DE LOS MEDIOS PROBATORIOS DE LA EXCEPCION**

PODER JUDICIAL  
CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DEL CALLAO  
Dr. FLAVIANO LLANOS LAURENTE  
JUEZ TITULAR  
20400

*Flaviano Laurente*  
*Lucas Chacón*  
*Flora Ulda*

Joe David Mundaca Vargas  
ABOGADO  
REG. CAC 7333  
  
Antonio Abad Antón Quiroga  
ABOGADO  
REG. CAC 4211



ASZ  
Cuenta  
CINCUENTA  
Y DOS

mismas partes, sobre desalojo, habiendo culminado con sentencia firme;  
Sétimo: En este contexto se advierte de la demanda que obra de fojas once a fojas catorce, esta se refiere a una de desalojo por la causal de ocupante precario, la misma que de conformidad con lo previsto en el artículo 586° del Código Procesal Civil, no está condicionada a un trámite administrativo previo, ni establece que para su interposición se debe de agotar previamente la vía administrativa, en consecuencia, deviene en infundada la excepción de Falta de Agotamiento de la Vía Administrativa; Que, de otro lado, se advierte de la copia literal de la Partida Registral N° PO1030747 que obra de fojas seis a fojas ocho, la demandante está consignada como titular del predio materia sub litis, lo que es corroborado por el demandado al señalar que la demandante aparece como propietaria del referido bien inmueble, deviniendo igualmente en infundada la excepción de Falta de Legitimidad para Obrar de la Demandante; Asimismo, se advierte de la fotocopia de la sentencia que obra de fojas veintitrés a fojas veinticinco, expedida el treinta de abril del año dos mil diez, por el Juzgado Mixto Transitorio de Ventanilla, Especialista Legal Juan Caballero Mejía, Exp. 469-2008- seguidos entre las mismas partes sobre Desalojo, en su extremo pertinente, que no se ha emitido pronunciamiento sobre el fondo, lo que denota que no quedó totalmente agotado al no haberse expedido un pronunciamiento definitivo sobre el fondo la controversia, en consecuencia, también deviene en infundada la excepción de Cosa Juzgada;  
Octavo: Siendo ello así, de conformidad con lo previsto en el artículo 449°, 465° y 586° del Código Procesal Civil y teniéndose en cuenta que durante la tramitación del presente proceso no se ha incurrido en error trascendente, no existiendo incidentes pendientes de resolver; **SE RESUELVE:** a) declarar infundada la excepción de falta de agotamiento de la vía administrativa, la excepción de falta de legitimidad para obrar de la demandante y la excepción de cosa juzgada; b) declarar saneado el proceso al existir una relación jurídica procesal válida entre las partes.-----

En este estado la parte demandada se encuentra conforme con lo resu Resolución número Tres, por lo que no formula recurso de apelación.----

**ETAPA DE FIJACIÓN DE PUNTOS CONTROVERTIDOS:** Con la participación activa de las partes se fija los puntos controvertidos: 1) determinar si la demandante tiene la calidad jurídica de propietario del predio materia de litis; 2) Determinar si la parte demandada viene ocupando el predio en referencia en condición de ocupante precaria o si por el contrario cuenta con documentos que justifique su ocupación.-----

**ETAPA DE ADMISIÓN Y ACTUACIÓN DE MEDIOS PROBATORIOS:**

DE LA PARTE DEMANDANTE doña FLORA ULDA SALCEDO ARMAS : Al punto 1: El mérito de la Copia Literal de la Partida N° PO1030747 que corre de fojas seis a fojas ocho: ADMÍTASE y TÉNGASE PRESENTE AL MOMENTO DE SENTENCIAR. Al punto 2:: Tratándose de un anexo de la demanda: CARECE DE OBJETO ADMITIR; Al Punto 3: El mérito de la Copia del Recibo que obra a fojas diez: ADMÍTASE y TÉNGASE PRESENTE AL MOMENTO DE SENTENCIAR -----

PODER JUDICIAL  
CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DEL CALLAO  
Dr. FLAVIANO LLANOS LAURENTE  
JUEZ TITULAR

*[Handwritten signatures and stamps]*



*[Handwritten mark]*

Dr. José Benito Munguía Vargas  
ABOGADO  
Reg. CAC 7333

ABOGADO  
REG. C.A. 4211  
ANTONIO ANTON GUINOSA



Gerente  
Cincuenta  
y uno

DE LA EXCEPCIONANTE: AL PUNTO UNO Y DOS; De su escrito de excepción documentos que corre de fojas veintisiete a fojas treinta y de fojas y de fojas seis a fojas ocho, respectivamente: Se ADMITE y téngase presente al momento de resolver.-----

DEL EXCEPCIONADO: De su escrito de absolución de la excepción de fojas noventa y documentos acompañados que corren de fojas sesenta y cinco a fojas setenta y seis; Se ADMITE y téngase presente al momento de resolver.--

Asimismo, el demandado por escrito de fojas cuarenta y cuatro a fojas cincuenta y cinco, deduce la excepción de FALTA DE LEGITIMIDAD PARA OBRAR DE LA DEMANDANTE, en los términos que expone, por lo que en este acto se corre traslado a la parte demandante, quien manifiesta haber absuelto la excepción mediante escrito de fecha ocho de marzo del dos mil once, el mismo que corre a fojas noventa, en los términos que allí se indican :--

MEDIOS PROBATORIOS: Ofrece como medios probatorios: El mérito de la Declaración Jurada y Solicitud de Levantamiento de Carga Registral dirigida al Señor Gerente Regional del Desarrollo Económico del Gobierno Regional del Callao, El Parte Policial N° 53-DIRPOMIP-DIVOPER-DPMPC y el mérito de la Resolución de fecha veintitrés de Diciembre del dos mil tres, Primera Sala Penal del Callao, acompañados a su escrito de absolución de excepción como Anexo 1-A, 1-B y 1-C, respectivamente. -----

ACTUACIÓN DE LOS MEDIOS PROBATORIOS DE LA EXCEPCIÓN:

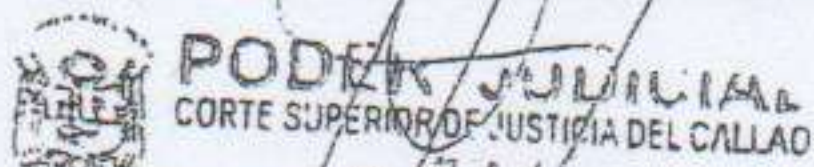
DE LA EXCEPCIONANTE: AL PUNTO UNO: Se ADMITE y téngase presente al momento de resolver.-----

DEL EXCEPCIONADO: De su escrito de absolución de la excepción de fojas noventa y documentos acompañados que corren de fojas sesenta y uno a fojas setenta y seis; Se ADMITE y téngase presente al momento de resolver.-----

Igualmente, el demandado por escrito de fojas cuarenta y cuatro a fojas cincuenta y cinco, deduce la excepción de COSA JUZGADA en los términos que expone, por lo que en este acto se corre traslado a la parte demandante, quien manifiesta haber absuelto la excepción mediante escrito de fecha ocho de marzo del dos mil once, el mismo que corre a fojas noventa, en los términos que allí se indican : -----

MEDIOS PROBATORIOS: Ofrece como medios probatorios: El mérito de la Declaración Jurada y Solicitud de Levantamiento de Carga Registral dirigida al Señor Gerente Regional del Desarrollo Económico del Gobierno Regional del Callao, El Parte Policial N° 53-DIRPOMIP-DIVOPER-DPMPC y el mérito de la Resolución de fecha veintitrés de Diciembre del dos mil tres, Primera Sala Penal del Callao, acompañados a su escrito de absolución de excepción como Anexo 1-A, 1-B y 1-C, respectivamente. -----

ACTUACIÓN DE LOS MEDIOS PROBATORIOS DE LA EXCEPCIÓN:



Dr. FLAVIANO LLANOS LAURENTE  
JUEZ TITULAR  
JUZGADO MIXTO DE...

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*



150  
CIENTO  
CINCUENTA

DE LA EXCEPCIONANTE: AL PUNTO UNO: Se ADMITE y téngase presente al momento de resolver.-----

DEL EXCEPCIONADO: Al Anexo 1-A: Se ADMITE y téngase presente al momento de resolver; Habiendo sido ofrecido y admitido los Anexo 1-B y 1-C, a esta parte: Téngase presente.-----

Acto seguido se pasa a resolver las excepciones en los siguientes términos:

RESOLUCIÓN NÚMERO TRES  
Ventanilla, diecisiete de Marzo  
Del dos mil once.-

AUTOS Y VISTOS; I, CONSIDERANDO: Primero: Que, en el proceso de desalojo existe el sujeto activo y el sujeto pasivo, por lo que como sujeto activo puede demandar el propietario, el arrendador, el administrador y todo aquel que, salvo en lo dispuesto por el artículo 598 del Código Procesal Civil, considere tener derecho a la restitución de un predio y puede ser demandado como sujeto pasivo el arrendatario, el subarrendatario, el precario o cualquier otra persona a quien le es exigible la restitución, conforme lo establece el artículo 586° del Código Adjetivo acotado; Segundo: Que, " las excepciones son medios formales de defensa a través de los cuales las partes denuncian la inexistencia o presencia defectuosa de un presupuesto procesal de la acción o de una condición de la acción que determinan una relación procesal invalidada o la imposibilidad de pronunciamiento sobre el fondo" como lo ha dejado señalado la sentencia CAS. N° 795-98-LIMA, es así que el artículo 446° del Código acotado ha instituido las excepciones que las partes pueden proponer en defensa de sus derechos; Tercero: Que, "solamente tienen la calidad de cosa juzgada las sentencias, los autos, los laudos firmes que se pronuncien respecto a la cuestión de fondo o la pretensión de las partes" conforme lo ha dejado señalado la sentencia CAS N° 1169-95-PUNO; Cuarto: Que, el demandado ha deducido la excepción de Falta de Agotamiento de la Via Administrativa, denunciando que el predio materia sub litis inscrito en la Partida Registral PO1030747, se encuentra inmerso en un Procedimiento Administrativo de Reversión, Expediente N° 2269-2010, hecho que le ha sido notificado a la demandante, que se ha inscrito la Anotación Preventiva en el Asiento 00003, en aplicación de lo previsto en la Ley N° 28703 -Ley de Reversión de los Terrenos del Proyecto Especial Ciudad Pachacutec-, en consecuencia, por efecto del proceso administrativo está cuestionando el derecho de propiedad o titularidad sobre el bien inmueble materia sub litis, por lo que es menester que previamente la demandante agote la vía administrativa antes señalada; Quinto: Asimismo, deduce la excepción de Falta de Legitimidad para Obrar de la Demandante, denunciando que la demandante no cuenta con título inobjetable por haber incurrido en causales de Resolución, establecidas en la Cláusula Sexta de su Contrato de Adjudicación, por tales razones carece de legitimidad para obrar; Sexto: Igualmente, deduce la excepción de Cosa Juzgada, denunciando que la demandante pretende sorprender al Juzgado iniciando este proceso, toda vez que anteriormente le inició igual proceso judicial por ante el Juzgado Mixto Transitorio de Ventanilla, Expediente N° 469/2008, Especialista Juan Caballero, seguidos entre las

Dr. David Mungá Vargas  
ABOGADO  
Reg. CAC 1333

ANTONIO ANTONIO GUISA  
ABOGADO  
REG. CAC 4231

PODER JUDICIAL  
CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DEL CALLAO  
Dr. FLAVIANO LLANOS LAURENTI  
JUEZ TITULAR  
JUZGADO MIXTO DE VENTANILLA

*[Handwritten signatures and stamps]*



149  
CIENTO CUARENTA Y NUEVE

DE LA PARTE DEMANDADA: Al punto: 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 y 8 los documentos y tomas fotográficas que corren de fojas veintiuno a fojas cuarenta y tres: ADMÍTASE y téngase presente al momento de Sentenciar; Al Punto 9: Estando a la naturaleza del presente proceso y a fin de poder determinar si existe construcciones en el inmueble materia de desalojo: ADMÍTASE la INSPECCIÓN JUDICIAL, en el predio materia del presente proceso; SEÑALASE para el día cinco de Abril del año en curso, a horas diez de la mañana, con conocimiento de las partes; OFÍCIESE a la COMISARÍA DE PACHACUTEC, a fin de que preste las garantías de ley; Asimismo al OFÍCIESE al ADMINISTRADOR DEL MÓDULO DE JUSTICIA DE VENTANILLA, para que brinde el apoyo de la movilidad, en el día y hora señalada para la diligencia de inspección judicial, debiendo la parte demandada acompañar dentro de tercero día de levantada la presente acta, el arancel judicial por concepto de actuaciones a realizarse fuera del Local Judicial, bajo apercibimiento de prescindirse de esta prueba.-----  
Con lo que terminó la diligencia y firma la parte concurrente, después del Señor Juez, leída que fue el acta, doy fe. -----

PODER JUDICIAL  
CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DEL CALLAO  
*[Signature]*  
FRANCISCO LIANOS LAURENTE  
JUEZ TITULAR  
ESTADO LIBRE DE VENTANILLA

*[Signature]*  
*[Signature]*  
ANTONIO ANTON QUIROGA  
ABOGADO  
REG. C.A.C. 4211  
*[Signature]*  
Dr. Joe David Mundaca Vargas  
ABOGADO  
Reg. CAC 7333

PODER JUDICIAL  
CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DEL CALLAO  
*[Signature]*  
E. Caceres  
ABOGADO  
ESTADO LIBRE DE VENTANILLA



JUZGADO MIXTO TRANSITORIO  
EXPEDIENTE: 00402-2010-0-0702-JM-CI-01  
MATERIA : DESALOJO  
ESPECIALISTA : JUAN CABALLERO MEJIA  
DEMANDADO : CHACON CHACON, LUCAS  
DEMANDANTE : SALCEDO ARMAS, FLORA ULDA

25  
Procedimiento  
Criminal  
197  
CIENTO  
CUARENTA Y  
SIETE

SENTENCIA

RESOLUCIÓN NÚMERO VEINTE

Ventanilla, doce de setiembre  
del año dos mil doce.-

U.C.

VISTOS: Resulta de autos: Mediante escrito de fojas once a catorce FLORA ULDA SALCEDO ARMAS interpone demanda de desalojo por ocupante precario contra LUCAS CHACON CHACON a fin de que se le restituya la posesión de su propiedad, la misma que se ubica en el lote 10 MZ.D, Barrio XVI Grupo Residencial 1A- Sector H de la Asociación de Propietarios de Vivienda Mercado Central , ubicada en el proyecto Especial Ciudad Pachacutec, Distrito de Ventanilla Callao, la misma que se encuentra inscrita en la partida N°PO1030747 de la SUNARP - Zona Registral N°IX- Sede- Lima.

Fundamento de hecho:

Señala la demandante que con fecha 27 de setiembre del año 1993, adquirió en propiedad un lote de terreno a la ex cooperativa de vivienda Mercado Central, hoy "Asociación de Propietarios de Vivienda Mercado Central -Proyecto Especial Ciudad Pachacutec, ubicado en el lote 10 MZ.D, Barrio XVI Grupo Residencial 1A- Sector H , inscrita en la partida N° PO1030747 de la SUNARP - Zona Registral N°IX- Sede Lima, siendo que el demandado sin que le asista titularidad ni justo título, a la fecha viene ocupando y usufructuando su propiedad , que no obstante haberlo invitado a

PODER JUDICIAL  
CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DEL CALLAO  
*[Signature]*

PODER JUDICIAL  
CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DEL CALLAO  
JUAN CABALLERO MEJIA  
ESPECIALISTA LEGAL  
Juzgado Mixto Transitorio de Ventanilla



una conciliación, no se pudo llegar a ningún acuerdo debido a la inasistencia de dicho demandado. Que, en virtud del título inscrito el cual acredita el derecho que le asiste solicita el lanzamiento del demandado y todos los demás ocupantes precarios.

75  
descubierto  
cuando  
muerto  
20146  
CUARENTA Y SEIS

Fundamento jurídico:

Sustenta su pretensión en lo dispuesto en el artículo 70 de la Constitución Política del Estado, y los artículos 923, 926, 927 del Código Civil y los artículos 424, 425, 546 numeral 4 y VII del Título preliminar del Código procesal Civil.

Tramitación del proceso:

Por resolución número uno obrante a fojas quince se admitió a trámite la demanda en vía de proceso sumarísimo, corriéndose traslado de la misma a la parte demandada por el término de ley. Quien mediante escrito obrante a fojas cuarenta y cuatro a cincuenta y cinco contesta la demanda, teniéndose mediante resolución número dos por contestada la demanda y por propuesta la excepción de falta de agotamiento de la vía administrativa, excepción de falta de legitimidad para obrar de la demandante y cosa juzgada, corriéndose traslado de la misma, señalándose fecha para la audiencia única, siendo absuelto el traslado por la parte demandante mediante escrito de fojas noventa a noventa y seis. Conforme consta a fojas ciento tres a ciento siete se llevó a cabo la audiencia programada, en la cual se resolvió mediante Resolución número cinco declarar infundada la excepción de falta de agotamiento de la vía administrativa, la excepción de falta de legitimidad para obrar de la demandante y la excepción de cosa juzgada, declarándose saneado el proceso al existir una relación jurídica procesal válida entre las partes. Fijándose los puntos controvertidos, y procediéndose a la admisión y actuación de los medios probatorios ofrecidos por las partes, obrando de fojas ciento diecisiete transcrita a fojas ciento dieciocho la inspección judicial

PODER JUDICIAL  
CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DEL CALLAO  
Yolanda de Sampedro Soriano  
JUEZ (P)  
Juzgado Mixto Transitorio de Verdadillo

PODER JUDICIAL  
CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DEL CALLAO  
JUAN CABALLERO MEJIA  
ESPECIALISTA LEGAL  
Juzgado Mixto Transitorio de Verdadillo



realizada, siendo el estado del proceso el de expedir sentencia, el juzgado procedió a expedir la misma conforme obra a fojas ciento cincuenta y dos a ciento cincuenta y nueve, habiendo la parte demandante interpuesto recurso de apelación contra la misma, siendo elevado el expediente a la Superior Sala, la misma que declara nula la sentencia, ordenando expedir nueva sentencia, motivo por el cual se procede a expedir la misma conforme a lo ordenado: y

**CONSIDERANDO:**

Primero: Que, la potestad de administrar justicia emana del pueblo y se ejerce por el Poder Judicial a través de sus órganos jerárquicos, quienes actúan con independencia, así como arreglo a la Constitución y a las leyes de conformidad con lo dispuesto en el primer párrafo del artículo 138 de la Constitución Política del Estado. -----

Segundo: De conformidad con el artículo ciento noventa y seis del Código Procesal Civil, la carga de probar corresponde a quien afirma hechos que configuran su pretensión, o a quien los contradice alegando nuevos hechos, así también, el artículo ciento noventa y siete del mismo cuerpo legal señala que todos los medios probatorios son valorados por el Juez en forma conjunta, utilizando su apreciación razonada, sin embargo, en la resolución sólo serán expresadas las valoraciones esenciales y determinantes que sustentan su decisión. -----

Tercero: Conforme lo establece el artículo 923 del Código Civil: La propiedad es el poder jurídico que permite usar, disfrutar, disponer y reivindicar un bien, debiendo el titular para el ejercicio de dicho poder jurídico, tener título inobjetable conforme lo establece la jurisprudencia al respecto (Cas.Nº276-99-Lima, El Peruano 28.09.1999). -----



PODER JUDICIAL  
CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DEL CALLAO

*[Handwritten signature]*  
JUEZ  
Magistrado de la Sala



PODER JUDICIAL  
CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DEL CALLAO

*[Handwritten signature]*  
JUAN CABALLERO  
ESPECIALISTA LEGAL  
Abogado Militar Transitorio de Varadero



26  
Asociación  
Sociedad

144  
CIENTO  
CUARENTA  
Y CUATRO

Cuarto: Que, si bien es cierto la posesión es el ejercicio de hecho de uno o mas poderes inherentes a la propiedad de conformidad con lo establecido por el articulo 896 del Código Civil, también es cierto que la posesión precaria, es aquella que se ejerce sin titulo alguno o cuando el que se tenia ha fenecido y que para ser considerada como tal debe darse la ausencia absoluta de cualquier circunstancia que justifique el uso y disfrute del bien tal como lo refiere la jurisprudencia al respecto (Cas.Nº1147-2001-La Libertad. El Peruano 01.10.2002). -----

Quinto: Teniendo en cuenta a la naturaleza jurídica de la demandada incoada, en la presente sentencia se debe dilucidar en torno a los puntos controvertidos: 1) Determinar si la demandante tiene la calidad jurídica de propietario del predio materia de litis, 2) determinar si la parte demandada viene ocupando el predio en referencia en condición de ocupante precaria o si por el contrario cuenta con documentos que justifiquen su ocupación. -----

Sexto: Que, respecto al primer punto controvertido, se tiene que conforme a su escrito de demanda la demandante señala que con fecha 27 de setiembre del año 1993 adquirió en propiedad un lote de terreno a la ex Cooperativa de Vivienda Mercado Central , hoy "Asociación de Propietarios de Vivienda Mercado Central- Proyecto Especial Ciudad Pachacutec, ubicado en el lote 10 , Mz. D, Barrio XVI Grupo Residencial 1ª- Sector H de la Asociación de propietarios de Vivienda mercado Central , ubicada en el Proyecto Especial Ciudad Pachacutec- Distrito de Ventanilla- Callao, inscrita en la partida N° PO1030747-Zona Registral N° IX- Sede Lima. Por su parte el demandado señala que ejerce posesión directa, continua, pacifica y pública del inmueble desde el mes de mayo del 2001 de manera ininterrumpida hasta la fecha. -----

Séptimo: Respecto a la propiedad debe tenerse presente que, la Constitución Política del Estado reconoce como derecho constitucional la propiedad y la herencia, según el artículo dos,

PODER JUDICIAL  
CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DEL CALLAO

*[Firma]*

PODER JUDICIAL  
CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DEL CALLAO

*[Firma]*

THAN CABALLERO MEJIA  
ESPECIALISTA LEGAL  
Juzgado Mixto Transitorio de Ventanilla



inciso dieciséis, habiendo merecido pronunciamiento por parte del Tribunal Constitucional en el expediente Número cero cero treinta - dos mil cuatro - AI, precisando: "Dado su doble carácter, el derecho fundamental a la propiedad no es un derecho absoluto, sino que tiene limitaciones que se traducen en obligaciones y deberes a cargo del propietario, previstas legalmente"; Siendo que la propiedad es el poder jurídico que permite usar, disfrutar, disponer y reivindicar un bien. Debe ejercerse en armonía con el interés social y dentro de los límites de la ley, ello en atención a lo previsto en el artículo novecientos veintitrés del Código Civil.-----

Octavo: Además se debe tener en cuenta que, mediante Ley N° 28703, se autoriza al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento para que - Realice las acciones administrativas de reversión a favor del Estado de aquellos terrenos del Proyecto Especial "Ciudad Pachacutec" donde no se haya cumplido con lo establecido en la cláusula sexta de los respectivos contratos de adjudicación (artículo 2), en coordinación de la Superintendencia de Bienes Nacionales; - se proceda al cierre de las Partidas Registrales de los terrenos revertidos a favor del Estado del proyecto Especial "Ciudad Pachacutec" en coordinación con la Superintendencia de los Registros Públicos (artículo 3); - se proceda al reconocimiento de los Asentamientos Humanos asentados en los terrenos del Proyecto Especial "Ciudad Pachacutec" entreguen las constancias de posesión a los moradores de los mismos y realicen el saneamiento físico legal hasta la titulación de los lotes de vivienda en posesión de los actuales moradores de los terrenos revertidos al Estado, en coordinación con la Municipalidad Provincial del Callao (artículo 4). Asimismo, la citada norma reconoce la propiedad de los lotes de terreno para vivienda del Proyecto Especial "Ciudad Pachacutec" a aquellos adjudicatarios que cumplieron con lo establecido en la cláusula sexta de sus respectivos contratos de adjudicación y que construyeron sus viviendas en los lotes adjudicados.

PODER JUDICIAL  
CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DEL CALLAO  
*[Firma]*  
Valentín Campos Sotelo

PODER JUDICIAL  
CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DEL CALLAO  
JUAN CABALLERO MEDINA  
ESPECIALISTA LEGAL  
Juzgado Mixto Transitorio de Ventanilla

143  
CIENTO CUARENTA Y TRES







2167  
Asesor  
SOLISTAS

147  
CIENTO  
CUARENTA Y  
UNO

Jefatura del Proyecto Especial Pachacutec Número cero diez - dos mil ocho - REGIÓN CALLAO / JPECP de fecha dieciséis de Octubre de dos mil ocho y su Aclaratoria Resolución Número cero cero ocho - dos mil nueve - REGIÓN CALLAO / JPECP de fecha diecisiete de Setiembre de dos mil nueve, de conformidad con lo dispuesto por la Ley veintiocho mil setecientos tres y su Reglamento", (ver folios ocho). Por lo que se concluye que el predio materia de litis se encuentra comprendido dentro de los alcances de la Ley veintiocho mil setecientos tres y su Reglamento el Decreto Supremo cero quince - dos mil seis - Vivienda; en consecuencia, debiendo tener en cuenta el órgano jurisdiccional las disposiciones establecidas en ellas, a diferencia de otros procesos judiciales iniciados con anterioridad a la vigencia de tales normas (conforme se advierte de los documentos que obran a fojas veintisiete a treinta vuelta). Como se verificó en el proceso que siguieron las mismas partes sobre desalojo ante este Juzgado Mixto Transitorio conforme se acredita con la copia de la sentencia que obra a fojas veintitrés a veinticinco en el expediente 2008-469-CI, el cual se declaró improcedente. -----

Décimo primero: Por lo que el predio materia de litis se encuentra comprendido dentro de los alcances de la Ley veintiocho mil setecientos tres y su Reglamento el Decreto Supremo cero quince - dos mil seis - Vivienda; en consecuencia, debiendo tener en cuenta el órgano jurisdiccional las disposiciones establecidas en ellas, a diferencia de otros procesos judiciales iniciados con anterioridad a la vigencia de tales normas. -----

Décimo segundo: Que, siendo esto así concluimos que si bien la accionante figura como Titular del predio registrado en la partida PO1030747 de la SUNARP, tal derecho se encuentra limitado por las disposiciones vertidas en la Ley veintiocho mil setecientos tres y su Reglamento, ya que ésta deberá demostrar en sede administrativa el cumplimiento de sus obligaciones para ser excluida de los alcances de las citadas normas; consecuentemente la misma por ahora no tiene legitimidad para obrar por lo tanto en

PODER JUDICIAL  
CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DEL CALLAO  
*[Signature]*  
Campos Sotoyo  
JUEZ

PODER JUDICIAL  
CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DEL CALLAO  
JUAN CARLOS MEJIA  
ESPECIALISTA LEGAL  
Juzgado Mixto Transitorio de Pachacutec



20  
describiendo  
placitivamente

140  
CIENTO  
CUARENTA

el presente proceso no concurren todas las condiciones para la acción, situación que impide emitir pronunciamiento válido sobre el fondo.-----

Décimo Tercero: Que, asimismo, teniendo en cuenta que el órgano jurisdiccional no emitirá pronunciamiento sobre el fondo y que la aplicación de las normas en cada caso concreto corresponden al órgano jurisdiccional, consideramos que la accionante debe ser exonerada de los costos y costas del proceso; por estos fundamentos, el Juzgado Mixto Transitorio de Ventanilla, administrando justicia a nombre de la Nación .-----

Décimo cuarto: Las demás pruebas actuadas y no glosadas en absoluto enervan los considerandos precedentes. Por cuyas razones y de conformidad con el artículo 427 inciso 6 del Código adjetivo y a las normas de derecho material invocadas en ésta resolución, con criterio de conciencia y Administrando Justicia a Nombre de la Nación, **EL JUZGADO MIXTO TRANSITORIO DE VENTANILLA DE LA PROVINCIA CONSTITUCIONAL DEL CALLAO,**

**FALLA:**

Declarando **IMPROCEDENTE** la demanda de fojas once a catorce interpuesta por **FLORA ULDA SALCEDO ARMAS** en contra de **LUCAS CHACON CHACON** sobre desalojo por ocupación precaria, sin costos ni costas al no haber emitido pronunciamiento sobre el fondo, dejando a salvo el derecho de la recurrente para que lo haga valer de acuerdo a ley. Notificándose.-

  
**PODER JUDICIAL**  
CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DEL CALLAO  
*Yolanda P. Campos Sotelo*  
JUEZ (P)  
Juzgado Mixto Transitorio de Ventanilla

  
**PODER JUDICIAL**  
CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DEL CALLAO  
*José Caballero Mejía*  
ESPECIALISTA LEGAL  
Juzgado Mixto Transitorio de Ventanilla



SALA SUPERIOR MIXTA PERMANENTE  
DE VENTANILLA

*Carral*  
*Ventanilla*  
*129*  
CIENTO  
VEINTINUEVE

Registro N° 00219-2011-0-0701-SP-CI-03.

SENTENCIA DE VISTA

Ventanilla, ocho de marzo  
del año dos mil catorce.-

PARTE EXPOSITIVA:

PRIMERO: Materia de apelación:

Es materia de apelación la sentencia emitida mediante resolución número veinte de fecha doce de setiembre de dos mil doce obrante de fojas doscientos sesenta y cinco a doscientos setenta y dos, que resuelve declarar IMPROCEDENTE la demanda interpuesta por FLORA ULDA SALCEDO ARIMAS, en los seguidos contra LUCAS CHACÓN CHACÓN sobre DESALOJO por ocupación precaria.

SEGUNDO: Control del plazo de apelación:

2.1.- La resolución N° 20 (Sentencia) objeto de apelación por parte de la demandante fue notificada a ésta el 19 de setiembre de 2012 (fojas 273), habiendo presentado su escrito de apelación el 24 de setiembre de 2012 (fojas 296 a 301), el mismo que fue declarado inadmisibile mediante resolución de fojas 302 notificada a la apelante el 16 de octubre de 2012, siendo subsanado el 18 de octubre del año 2012, por lo que la apelación fue interpuesta dentro del plazo legal previsto en el artículo 478° inciso 13 del Código Procesal Civil.

2.2.- Con fecha 08 de noviembre de 2012 se notifica a LUCAS CHACÓN CHACÓN del concesorio de apelación a la demandante, adhiriéndose el primero de los señalados al recurso de apelación el 12 de noviembre de 2012, por lo que se encuentra dentro del término de ley.

*hcm*

*A*



TERCERO: Expresión de agravios de Flora Ulda Salcedo Armas:

El recurrente FLORA ULDA SALCEDO ARMAS en su escrito de fojas 296 a 301, expresa básicamente los siguientes agravios:

3.1.- Que, en la resolución apelada se ha señalado que su derecho de propiedad se encuentra limitado y que no tiene legitimidad para obrar, por lo que no concurren las condiciones de la acción.

3.2.- Que, con fecha 27 de setiembre de 1993, se le adjudicó en compra y venta el terreno sub litis, en sorteo público, e inscrito en INADUR, hoy Registros Públicos, y con fecha 17 de diciembre de 1993, mediante Acta de Entrega de Terrenos celebrado entre la Jefatura del proyecto Especial Ciudadela Pachacútec y el Presidente de la Cooperativa de Vivienda Mercado Central, la entrega de lotes y Certificado de Adjudicaciones de 734 lotes de terreno para vivienda.

3.3.- Que, la Resolución Ministerial N° 699-97-MTC/15.04 en su artículo 1° establece "Adecuarse el plazo señalado en el artículo 1° de la Resolución Ministerial N° 146-97-MTC/15.VC el plazo fijado por la séptima disposición transitoria y complementaria de la Ley N° 26782", y que el artículo 2° regula: "se considerará cumplido el compromiso de los adjudicatarios, la iniciación de los trámites para la autorización de la habilitación progresiva de las tierras adjudicadas ante la Municipalidad de Ventanilla (...)", siendo que esto se ha cumplido a la fecha con las inscripciones 1° LA UPIS-PECP, inscrita en Registros Públicos como 1° etapa consolidada Partida PO1003074, 2° Los lotes de terreno quedaron inscritos en el Registro de Catastro y Registro Predial de la Municipalidad de Ventanilla".

3.4.- Que, para que prospere la acción es necesario que la demandante acredite plenamente ser titular del bien inmueble cuya desocupación solicita y eso se acredita con la copia literal de dominio, que se acredite ausencia de acción contractual de arrendamiento entre demandante y emplazado, y que para ser considerado precario debe darse la ausencia absoluta de circunstancias que justifiquen el uso y disfrute del bien por parte del demandado.

CUARTO: Expresión de agravios de Lucas Chacón Chacón:

/hdm



*causado*  
*la autoridad*  
12715  
CIENTO VEINTISIETE

El recurrente LUCAS CHACÓN CHACÓN en su escrito de fojas 315 a 318, expresa básicamente los siguientes agravios:

3.1- Que, la demanda debió ser declarada infundada y no improcedente, por cuanto con las pruebas aportadas se acredita las circunstancias que justifican el uso y disfrute de la posesión por su parte no teniendo la condición de precario.

3.2.- Que, existe un procedimiento especial, que mientras no concluya de ser el caso con el reconocimiento de la propiedad del adjudicatario respecto al predio sublitis, no le alcanza los extremos del derecho de propiedad.

3.3.- Que, la ley justifica el uso y disfrute de la posesión del bien, ya que en su artículo 4° establece que los lotes revertidos al estado serán titulados a sus actuales moradores y para ello previamente se entregue constancia de posesión, lo cual ha ocurrido en su caso, por cuanto es el posesionario de predio contando con constancias de posesión otorgadas por funcionarios públicos en ejercicio de sus atribuciones.

#### PARTE CONSIDERATIVA.

PRIMERO: El recurso de apelación tiene por objeto que el órgano jurisdiccional superior examine, a solicitud de parte o de tercero legitimado la resolución que les produzca agravio, con el propósito de que sea anulada o revocada, total o parcialmente, conforme lo dispone el artículo 364° del Código Procesal Civil.

SEGUNDO: De conformidad con los artículos 585° y 586° del Código Procesal Civil, el proceso de desalojo tiene por finalidad expulsar al ocupante de un inmueble sin título o precario, por las causales establecidas en la ley, y reponer en la posesión a quien tenga derecho a él, pudiendo ser los sujetos activos: el propietario, el arrendador, el administrador y todo aquel que salvo lo dispuesto en el artículo 586° del mismo Código, considere tener derecho a que se le restituya el inmueble; en tanto que los sujetos pasivos serán: el arrendatario, el precario, o cualquier otra persona a quien le es exigible la restitución.



*relato*  
*relato*

**TERCERO:** Que, la demanda de desalojo por ocupación precaria exige que el actor pruebe dos condiciones copulativas: la titularidad sobre el bien cuya desocupación se pretende y que el emplazado ocupe el mismo sin título o cuando el que tenía ha fenecido.

126  
CIENTO  
VEINTISEIS

**CUARTO:** Conforme lo señala el artículo 911° del Código Civil, la posesión precaria es la que se ejerce sin título o cuando el que se tenía ha fenecido; asimismo es preciso indicar que la condición de precario se da en dos supuestos: a) la ausencia título, que se configura cuando el poseedor entró de facto o de hecho en la posesión sin título alguno (el clandestino, el usurpador); y, b) título fenecido, que se configura cuando el título que se tenía para poseer feneció por decisión judicial, por disposición de la ley, por el incumplimiento de condiciones resolutorias, por nulidad, por mutuo disenso, rescisión, o por cualquier otra circunstancia.

**QUINTO:** De la revisión de la sentencia venida en grado de apelación se advierte que se declaró IMPROCEDENTE la demanda al no tener por ahora la demandante legitimidad para obrar, señalando como principales fundamentos los siguientes: i) Que, en el Asiento 00002 de la Copia Literal de la Partida N° PO1030747 del inmueble sub litis se indica: "Se extiende el presente asiento a efectos de anotar preventivamente por tiempo indefinido el inicio del Procedimiento Administrativo de Resolución de Contrato respecto de los adjudicatarios originales del inmueble inscrito en esta partida según lo dispuesto por la Resolución de Jefatura del Proyecto Especial Pachacútec N° 010-2008-REGION CALLAO/JPECP de fecha 16 de octubre de 2008 y su aclaratoria Resolución N° 008-2009-REGION CALLAO/JPECP de fecha 17 de setiembre de 2009, de conformidad con lo dispuesto por Ley N° 28703 y su Reglamento"; ii) Que, el predio sub litis se encuentra comprendido dentro de los alcances de la Ley N° 28703 y su Reglamento el Decreto Supremo 015-2006-VIVIENDA, y que por tal razón el órgano jurisdiccional debe tener en cuenta las disposiciones establecidas en ellas a diferencia de otros procesos judiciales iniciados con anterioridad a la vigencia de tales normas; iii) que si bien la accionante tiene vigente su derecho de propiedad respecto al predio materia de litis, tal derecho se encuentra limitado por las disposiciones vertidas

/hdm



*CANCELADO*  
*Administrativa*  
*125*  
CIENTO VENTICINCO

en la Ley N° 28703 y su Reglamento, ya que deberá demostrar en sede administrativa el cumplimiento de sus obligaciones para ser excluida de los alcances de las citadas normas, por lo que concluye que la accionante por ahora no tiene legitimidad para obrar, y que por lo tanto en el presente proceso no concurren todas las condiciones para la acción, situación que impide emitir pronunciamiento válido sobre el fondo, por lo que declaró IMPROCEDENTE la demanda.

**SEXTO:** Se entiende por Legitimidad para Obrar a la identidad entre los sujetos que integran la relación jurídica sustantiva y quienes forman parte de la relación jurídica procesal, se busca que el proceso continúe con los realmente afectados evitando un proceso inútil emitiendo una sentencia que no pueda afectar a las partes y aquellos que no participaron y que integran la relación jurídica sustancial. La legitimidad para obrar es una de las condiciones válidas para el ejercicio del derecho de acción, la que faculta a la persona con capacidad para ser parte a formular una pretensión o a contradecir la pretensión con ella, en el caso de la Legitimidad pasiva, esta dada por ser la persona que en abstracto está obligada por la ley.

**SÉPTIMO:** Que, si bien es cierto que conforme al Asiento N° 00002 de la Copia Literal de la Partida N° PO 030747 y la cédula de notificación de fojas 27 se advierte el inicio del procedimiento administrativo de Resolución de Contrato respecto al terreno objeto de litis, el cual se encontraría comprendido dentro de los alcances de la Ley N° 28703 y su Reglamento el Decreto Supremo 015-2006-VIVIENDA, también es cierto que el hecho que un inmueble de litis de un proceso de desalojo esté inmerso en un Procedimiento Administrativo de Rescisión de Contrato no implica que exista falta de legitimidad para obrar del demandante, pues la legitimidad para obrar del demandante implica la identidad entre el sujeto titular de la relación jurídica sustantiva y el titular de la relación jurídica procesal, identidad que el presente caso si se encuentra presente, pues es doña FLORA ULDA SALCEDO ARMAS quien afirma ser propietaria del inmueble de litis pretendiendo que don LUCAS CHACÓN CHACÓN desaloje dicho inmueble por considerar que es precario y es doña

Adm



*Legitimidad  
Circunstancia*

FLO RA ULDA SALCEDO ARMAS quien se presenta al proceso formulando la pretensión contenida en la demanda, por lo que al existir identidad entre el titular de la relación jurídica sustantiva (FLORA ULDA SALCEDO ARMAS) y el titular de la relación jurídico procesal (FLORA ULDA SALCEDO ARMAS en calidad de demandante) independientemente de que la pretensión sea amparada a no, resulta errado señalar en la sentencia venida en grado que por estar inmerso el inmueble de litis en el procedimiento administrativo de Resolución Contrato existe falta de Legitimidad para Obrar por ahora.

124  
CIENTO  
VEINTIQUATRO

OCTAVO: Que, si bien es cierto se advierte de la Cédula de Notificación de fojas 27 y del proveído N° 001-2009-GRC-GA/JPECP de fojas 28 que existe Procedimiento Administrativo de Resolución de Contrato respecto al inmueble sito en Mz. D, Lote 10, Sector H, Grupo Residencial 1ª, Barrio XVI de la Urbanización Popular de Interés Social Proyecto Especial Ciudad Pachacútec – Ventanilla – Callao, también lo es que dicho procedimiento no restringe los derechos de propiedad que mantiene sobre dicho inmueble la demandante, toda vez que conforme al asiento N° 00001 de la Partida N° PO1030747 de fojas 07 el inmueble de litis fue adjudicado en propiedad a la accionante, advirtiéndose del mismo que doña Flora Ulda Salcedo Armas es la titular del predio ubicado en la Mz. D, Lote 10, Sector H, Grupo Residencial 1ª, Barrio XVI de la Urbanización Popular de Interés Social Proyecto Especial Ciudad Pachacútec – Ventanilla – Callao, asimismo si bien es cierto del asiento N° 00002 de la Partida N° PO1030747 de fojas 08 se advierte que se encuentra inscrita la Anotación Preventiva del Inicio del Procedimiento Administrativo de Resolución de Contrato, también lo es que no existe anotación en el sentido que haya culminado dicho procedimiento de resolución de contrato en mérito del cual la demandante pierda la propiedad del bien de litis.

NOVENO: Que, de la copia literal de la Partida N° PO1030747 de fojas 06 a 08, se advierte que la demandante mantiene el derecho de propiedad del predio ubicado en la Mz. D, Lote 10, Sector H, Grupo Residencial 1ª; Barrio XVI de la Urbanización Popular de Interés Social Proyecto Especial Ciudad Pachacútec – Ventanilla – Callao, en contraposición a ello se tiene que en autos no existe prueba alguna que acredite circunstancias que justifiquen el

/hdm

6



uso y disfrute de la posesión por parte del demandante del bien objeto de litis, toda vez que, si bien es cierto adjunta a fojas 22 y 23 Constancias de Posesión expedido por la Municipalidad Provincial del Callao, también lo es que dichas constancias certifican que el demandado se encuentra en posesión del bien sublitis, sin embargo no son título que justifique la posesión que mantiene sobre dicho bien, no habiendo acreditado el accionado de modo alguno poseer el inmueble de litis con título suficiente, por lo que estando acreditando el derecho de propiedad del demandante sobre el inmueble objeto de litigio con la copia literal de la partida registral de fojas seis a ocho, la sentencia apelada debe ser revocada, declarándola fundada en todos sus extremos.

DÉCIMO Que, respecto de la aseveración del demandado en el sentido de que la demandante habría perdido la titularidad del predio de litis, en fecha 12 de Diciembre del 2011, así como en lo referente a la resolución de esta sala emitida en el expediente 236-2011, debe señalarse que, primero respecto de la nulidad decretada por el colegiado, esta como tal nulidad no genera o no se convierte en jurisprudencia vinculante, segundo, asimismo, dicha se basó en el hecho concreto de que la ad quo valoró un medio probatorio sin haberse incorporado al proceso el mismo y sin verificar su real estado, tercero, de modo actual, y en base al principio de celeridad y economía procesal, en la presente causa se puede verificar que la fecha de presentación de la demanda es anterior a la fecha de expedición de la resolución que resuelve el contrato de la demandante respecto del predio de litis (conforme lo señala el propio demandado), por lo que, no nos encontraríamos frente a un caso de falta de legitimidad para obrar (que se verifica al momento de demandar), si no frente a un posible caso de sucesión procesal al tenor del artículo 108 del Código Procesal Civil, por lo que, el ad quo, en cualquier estado del proceso, puede verificar si se mantiene a la demandante Salcedo Armas como accionante en la presente litis o si ésta debe ser reemplazada por el Gobierno Regional del Callao previa verificación del estado del proceso administrativo, frente a lo cual no es necesario declarar nulidad alguna. Ello es así porque, de las resultas del proceso administrativo no se declarará si la posesión del demandado es legítima o no, sino que se va a establecer este proceso va ha continuar con la demandante Salcedo Armas o si el Gobierno Regional del Callao la sucederá

Adm



en este proceso como accionante, lo cual, como se ha señalado, lo puede verificar el ad quo incluso en ejecución de sentencia.

*Callao*  
*122*

*122*  
*CIENTO*  
*VEINTIDOS*

**PARTE RESOLUTIVA:**

La Sala Superior Mixta Permanente de Ventanilla, por los argum de la parte considerativa, ha resuelto:

1) **REVOCAR** la resolución número **VEINTE** (sentencia) de fecha doce de setiembre del año dos mil doce que declara improcedente la demanda, y **REFORMÁNDOLA** declarar: **FUNDADA en todos sus extremos la demanda de desalojo interpuesta por FLORA ULDA SALCEDO ARMAS contra LUCAS CHACÓN CHACÓN, ORDENANDO** al demandado, y todo quien se encuentre en posesión **DESOCUPAR** el inmueble ubicado en la Mz. D, Lote 10, Sector H, Grupo Residencial 1A, Barrio XVI Urbanización Popular de Interés social Proyecto Especial Ciudad Pachacútec – Ventanilla – Callao

2) **DEVOLVER** los actuados al Juzgado correspondiente.

S.S.

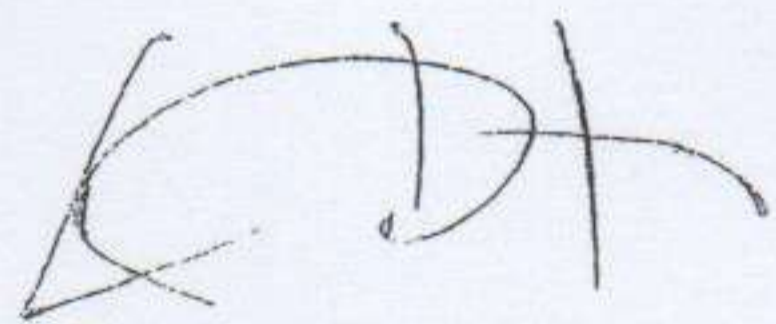
OBANDO BLANCO



ARBULU MARTINEZ



PAJARES NARVA  
(Ponente)



/hdm





1201  
LITONTO  
VONTE

**SENTENCIA**  
**CAS N° 1968-2014**  
**CALLAO**

***Desalojo por ocupación precaria***

El título de posesión debe examinarse desde la perspectiva desde la perspectiva de su verosimilitud y eficacia frente a terceros. Un título expedido por el Estado desvirtúa la condición de precario. En buena cuenta, en estos casos se posee porque se ha facultado a la parte a ello.

Lima, dieciocho de junio de dos mil quince.-

LA SALA CIVIL PERMANENTE DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA; vista la causa número mil novecientos sesenta y ocho del dos mil catorce, en audiencia pública llevada a cabo en la fecha y producida la votación con arreglo a Ley, emite la siguiente sentencia:

**I. ASUNTO**

Viene a conocimiento de esta Suprema Sala, el recurso de casación interpuesto por el demandado Lucas Chacón Chacón, mediante escrito de fecha dos de junio de dos mil catorce (página cuatrocientos setenta y dos), contra el auto de vista de fecha veintinueve de agosto de dos mil catorce (página trescientos sesenta y cinco), que revoca la sentencia de primera instancia que declaró fundada en parte la demanda y, reformándola, la declara infundada en todos sus extremos.

**II. ANTECEDENTES**

**1. DEMANDA**

Mediante escrito de fecha catorce de diciembre de dos mil diez (página once) Flora Ulda Salcedo Armas interpone demanda de desalojo por ocupación precaria contra Lucas Chacón Chacón, a efectos que



119  
CIENTO DIECINUEVE

SENTENCIA  
CAS N° 1968-2014  
CALLAO

*Desalojo por ocupación precaria*

desocupe el inmueble ubicado en el lote 10, manzana D, Barrio XVI-Grupo Residencial 1ª – Sector H de la Asociación de Propietarios de Vivienda Mercado Central, ubicado en el Proyecto Especial Ciudad Pachacútec, Distrito de Ventanilla – Callao.

Sustenta la demanda señalando que es propietaria del inmueble en mención al haberlo adquirido por compraventa el veintisiete de setiembre de mil novecientos noventa y tres a la ex Cooperativa de Vivienda Mercado Central, inscrita en la partida N° PO 1030747 de la Sunarp – Zona Registral N° IX – Sede Lima, y que el demandado sin que le asista titularidad ni justo título viene ocupando y usufructuando su propiedad.

2. CONTESTACION DE LA DEMANDA

Mediante escrito de fecha trece de enero de dos mil once (página cuarenta y cuatro) el demandado Lucas Chacón Chacón contesta la demanda, señalando que viene ocupando el inmueble conjuntamente con su familia, en forma continua, pacífica y pública desde el mes de mayo de dos mil uno, de manera interrumpida, habiendo edificado el mismo ya que el lote era solo de arena.

3. FIJACION DE PUNTOS CONTROVERTIDOS

Mediante resolución de fecha diecisiete de marzo de dos mil once (página ciento tres) se fijaron los siguientes puntos controvertidos:

- Determinar si la demandante tiene la calidad jurídica de propietario del predio materia de litis.



SENTENCIA  
CAS N° 1968-2014  
CALLAO

118  
LIENTO  
DIECINUEVE

*Desalojo por ocupación precaria*

- Determinar si la parte demandada viene ocupando el predio en referencia en condición de ocupante precaria o si por el contrario cuenta con documentos que justifique su ocupación.

**4. SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA**

Mediante sentencia número veinte del doce de setiembre de dos mil doce (página doscientos cincuenta y ocho), se declara improcedente la demanda, al concluir que el predio materia de litigio se encuentra comprendido dentro de los alcances de la Ley N° 28703 y su Reglamento el Decreto Supremo 015-2006-Vivienda, que tiene como objetivo establecer el procedimiento administrativo de reversión a favor del dominio del Estado los lotes de terreno del Proyecto Especial Ciudad Pachacútec, cuyos adjudicatarios no hubieran cumplido con lo establecido en la cláusula sexta de sus contratos de adjudicación, así como el procedimiento especial de resolución de contrato y de reconocimiento de propiedad de los lotes de terreno del Proyecto Especial Ciudad Pachacútec a que aquellos adjudicatarios que cumplieron con lo establecido en la cláusula citada.

El juzgado señala que si bien la accionante figura como titular registral del predio, tal hecho se encuentra limitado por las disposiciones vertidas en la Ley 28703 y su reglamento, debiendo demostrarse en sede administrativa el cumplimiento de sus obligaciones para ser excluida de los alcances de las citadas normas.

**5. SENTENCIA DE SEGUNDA INSTANCIA**

Apelada que fuera la sentencia de primera instancia, la Sala Superior mediante resolución del ocho de marzo de dos mil catorce ( página



117  
CIENTO  
DIEUISETE

SENTENCIA  
CAS N° 1968-2014  
CALLAO

*Desalojo por ocupación precaria*

cuatrocientos cuarenta y seis), revocó la sentencia de primera instancia y reformándola declaró fundada la demanda en todos sus extremos, bajo el fundamento que el hecho que un inmueble de un proceso de desalojo esté inmerso en un procedimiento administrativo de resolución de contrato no implica que exista falta de legitimidad para obrar del demandante, siendo que en este caso la demandante, Flora Ulda Salcedo Armas, afirma ser propietaria del inmueble materia de litigio.

Asimismo señala que el procedimiento administrativo de resolución de contrato respecto al inmueble no restringe los derechos de propiedad que mantiene sobre el mismo la demandante, toda vez que en la partida registral no existe anotación en el sentido que se haya culminado dicho procedimiento de resolución de contrato en mérito del cual la demandante pierda la propiedad del inmueble.

III. RECURSO DE CASACIÓN

La Suprema Sala mediante la resolución de doce de setiembre de dos mil cuatro ha declarado procedente el recurso de casación interpuesto por el demandado Lucas Chacón Chacón, por la infracción normativa del artículo 139, incisos 3 y 5 de la Constitución Política del Estado, y 122 numeral 3 del Código Procesal Civil; además de la infracción normativa de los artículos 896, 911 y 923 del Código Civil, e infracción normativa la Ley N° 28703 y su Reglamento - Decreto Supremo N° 015-2006-Vivienda, y apartamiento inmotivado del precedente judicial, contenido en el Cuarto Pleno Casatorio Civil - Casación 2195-2011-Ucayali.



SENTENCIA  
CAS N° 1968-2014  
CALLAO

501  
116  
CIENTO  
DIECISEIS

*Desalojo por ocupación precaria*

**IV. MATERIA EN CONTROVERSIA**

La controversia gira en determinar si se han infringido las reglas del debido proceso y la motivación de las resoluciones judiciales, así como los efectos de la Ley N° 28703 y, en su caso, la aplicación de las normas sobre precario.

**V. FUNDAMENTOS DE LA DECISIÓN**

**PRIMERO.-** Se ha declarado procedente el recurso de casación por infracciones de orden procesal y material, por lo que corresponde la evaluación de las primeras, en tanto de declararse fundadas dichas infracciones acarrearía la nulidad de la impugnada.

**SEGUNDO.-** Estando a lo expuesto debe verificarse si en la resolución que se impugna se presentan algunas de las hipótesis de vulneración a la motivación señaladas por el Tribunal Constitucional<sup>1</sup>, esto es: (i) si hay justificación interna (verificar que "el paso de las premisas a la conclusión es lógicamente -deductivamente- válido" sin que interese la validez de las propias premisas); (ii) si hay justificación externa (validez de las premisas)<sup>2</sup>; y, (iii) si se está ante una motivación aparente, insuficiente o incongruente.

**TERCERO.-** Así los hechos, en cuanto a la justificación interna, se observa que el orden lógico propuesto por la Sala Superior ha sido el siguiente: (i) Como premisa normativa se ha utilizado el artículo 911 del Código Civil que prescribe a quien debe considerarse como precario. Asimismo se ha tenido en cuenta lo señalado en la Ley N° 28703 referida

<sup>1</sup> Ver: Sentencia del Tribunal Constitucional, Expediente número 03493-2006-PA/TC.

<sup>2</sup> Atienza, Manuel. Las razones del derecho. Sobre la justificación de las decisiones judiciales. En <http://razonamientojuridico.blogspot.com>.



502  
115  
CIENTO  
QUINCE

SENTENCIA  
CAS N° 1968-2014  
CALLAO

*Desalojo por ocupación precaria*

al proceso de reversión de la propiedad. (ii) Como premisa fáctica se ha indicado la no existencia de título para poseer de la parte demandada y la inaplicación al caso concreto de lo dispuesto en la Ley N° 28703. (iii) La conclusión a la que arriba la Sala Superior fue la de declarar fundada la demanda. Tal como se puede advertir, la deducción lógica de la Sala es compatible con el silogismo judicial, desde que la conclusión formal no se ajusta a las premisas del silogismo judicial.

CUARTO.- En cuanto a la justificación externa se tiene que las premisas utilizadas en la sentencia impugnada son compatibles con los actuados, pues la decisión gira en torno al desalojo por precario y a los efectos de la Ley N° 28703.

QUINTO.- En cuanto a la motivación debe señalarse que ella ha sido adecuada, dado que se ha analizado todos los puntos en debate (legitimidad de la demandante, precariedad de la demandada), el material probatorio existente (el título inscrito de la demandante y la constancia de posesión de la demandada) y se ha justificado la validez de la decisión tomada,

SEXTO.- Descartada las infracciones procesales, corresponde verificar si se ha infringido lo dispuesto en la Ley N° 28703 y su Reglamento -- Decreto Supremo N° 015-2006-Vivienda. Sobre el punto debe indicarse lo siguiente:

1. Se ha interpuesto demanda de desalojo por ocupante precario.
2. La demandante señala ser titular del bien desde el veintisiete de setiembre de mil novecientos noventa y tres, encontrándose su bien inscrito en los Registros Públicos



50  
114  
CIENTO  
LATRICE

SENTENCIA  
CAS N° 1968-2014  
CALLAO

*Desalojo por ocupación precaria*

3. El inmueble en litigio es uno que se encuentra ubicado en el Proyecto Especial "Ciudad Pachacútec".

4. La sentencia de primera instancia declara improcedente la demanda señalando que si bien la accionante figura como titular registral del predio, tal hecho se encuentra limitado por las disposiciones vertidas en la Ley N° 28703 y su Reglamento, debiendo demostrarse en sede administrativa el cumplimiento de sus obligaciones.

5. La Sala Superior ha revocado la sentencia y la declara fundada indicando que el hecho que exista procedimiento administrativo de resolución de contrato, no acredita que la demandante pierda la propiedad del bien en litigio. Agrega que la demandada no tiene título para poseer.

SÉTIMO.- La Ley N° 28703 y su Reglamento, el Decreto Supremo N° 015-2006-Vivienda, establecen las acciones administrativas de reversión a favor del Estado de aquellos terrenos del Proyecto Especial "Ciudad Pachacútec" en lo que no se hubiera cumplido con las cláusulas establecidas en los contratos de adjudicación. La ley también señala que se autorizaba al Ministerio de Vivienda para que entregaran las constancias de posesión a los moradores de los mismos.

OCTAVO.- En el caso en cuestión, si bien la demandante tiene su derecho inscrito en los Registros Públicos, no es menos cierto que el asiento 002 de la Partida Número PO1030747 dice: "*Se extiende el presente asiento, a efectos de anotar preventivamente por tiempo indefinido el inicio de Procedimiento Administrativo de Resolución de Contrato respecto de los adjudicatarios originales del inmueble inscrito en*



SENTENCIA  
CAS N° 1968-2014  
CALLAO

*Desalojo por ocupación precaria*

esta partida, según lo dispuesto por la Jefatura del Proyecto Especial Pachacútec", lo que implica que el predio en litigio se encuentra sometido al proceso de reversión del bien.

Asimismo, se observa que la demandada señala que tiene título para poseer y que este consiste en la Constancia de Posesión, otorgada por la Municipalidad Provincial del Callao, con fecha doce de mayo de dos mil seis.

NOVENO.- En esas condiciones ¿es posible declarar fundada la demanda? A criterio de este Tribunal Supremo la respuesta es negativa por las siguientes razones:

1. El Cuarto Pleno Casatorio establece como precedente vinculante en el acápite b.2: "Cuando se hace alusión a la carencia de título o al finecimiento 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.

2. En el presente caso, existe un acto jurídico que otorga a la demandada un título para poseer y que consiste en el Certificado de Posesión de fecha doce de mayo de dos mil seis (folios veintidós) que fue expedido siguiendo los lineamientos de la Ley N° 28703. Así expresamente dicho documento lo expide: "La Gerencia General de Asentamientos Humanos de la Municipalidad Provincial del Callao, en virtud de lo dispuesto en la Ley Orgánica de Municipalidades - Ley 27972, artículo 73 inciso 1, ítem 1.4 y el artículo 79 inciso 1.4.3., Ley 28687, artículo 4; Ley 28703, artículo



112  
CIENTO  
0000

SENTENCIA  
CAS N° 1968-2014  
CALLAO

*Desalojo por ocupación precaria*

4 y en el Código Civil, artículo 896 y ss.". Tal documento fue renovado el diez de enero de dos mil ocho.

3. Si bien es verdad que mediante sentencia del Tribunal Constitucional de fecha veinticuatro de enero de dos mil cinco, el máximo contralor de la Constitución ha señalado que las referidas constancias de posesión, sin que previamente se haya realizado la reversión, suponen una afectación al derecho de propiedad y al debido proceso en sede administrativa, y que deben ser considerados como nulos, no es menos cierto que dicha sentencia se dictó en un proceso de amparo y, por ende, su vinculación es entre las partes del proceso, no habiéndose además invalidado la norma jurídica que permitió la emisión de dichos Certificados.

4. Además se observa que la anotación preventiva registral del proceso de reversión ha sido dictada el dieciséis de octubre de dos mil ocho e inscrita el veinticinco de setiembre de dos mil nueve, es decir, mucho tiempo después de la sentencia de amparo aludida, por lo que sus efectos no pueden alcanzarla.

5. Por último, el título de posesión expedido debe examinarse desde la perspectiva que la ha emitido una entidad del Estado y que, por tanto, le otorga la calidad de verosímil, desvirtuando cualquier acto unilateral de la demandada para poseer el bien. En buena cuenta, en la actualidad ella posee porque la entidad municipal la ha facultado a ello y tal hecho le quita la calidad de precario.

**DÉCIMO.-** Esta situación, sin embargo, no se encuentra definida, sino está en un estado de pendencia, que podría modificarse con la resolución que se dicte en el procedimiento administrativo especial de reversión,



SENTENCIA  
CAS N° 1968-2014  
CALLAO

*Desalojo por ocupación precaria*

pues de no lograrse éste, la consecuencia inmediata sería que a la demandante no le alcanzan los efectos de la Ley N° 28703 y su Reglamento, el Decreto Supremo N° 015-2006-Vivienda, y si ello es así, el Certificado de Posesión expedido en virtud de dichas normas dejaría de surtir efectos, situación que acarrearía un nuevo estado de cosas con respecto a la posesión del bien.

Siendo ello así, si bien el Cuarto Pleno Casatorio menciona que las demandas de desalojo por precario no deben culminar con una declaración de improcedencia, también indica que pueden existir excepciones en casos no enumerados en la parte decisoria del numeral 5 del Precedente Vinculante. Ello ocurre aquí, por lo que corresponde declarar la improcedencia de la demanda, dado el estado de pendencia al que se ha hecho referencia.

UNDÉCIMO.- Conforme a lo señalado se han vulnerado las normas de la Ley N° 28703 y su Reglamento, el Decreto Supremo N° 015-2006-Vivienda, lo establecido en el Cuarto Pleno Casatorio y lo dispuesto en el artículo 911 del Código Civil, por lo que debe declararse fundada la casación.

VI. DECISIÓN:

Por estos fundamentos y en aplicación de artículo 396 del Código Procesal Civil

a) Declararon **FUNDADO** el recurso de casación interpuesto por **Luz Chacon Chacon** (página cuatrocientos setenta y dos); en consecuencia, declararon **NULA** la sentencia de vista de fecha ocho de marzo de dos mil catorce.



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA  
SALA CIVIL PERMANENTE

110  
LICITO  
DIEZ

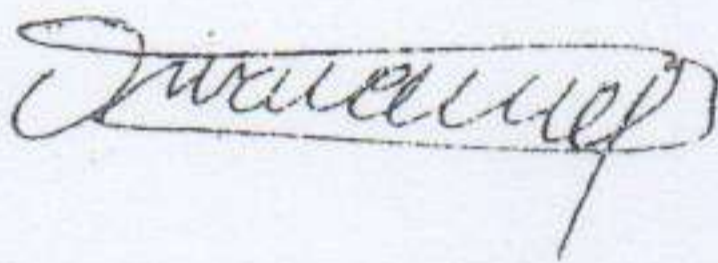
SENTENCIA  
CAS N° 1968-2014  
CALLAO

*Desalojo por ocupación precaria*

- b) Actuando en sede de instancia: **CONFIRMARON** la apelada de fecha doce de setiembre de dos mil doce, que declara improcedente la demanda.
- c) **DISPUSIERON** la publicación de la presente resolución en el diario oficial "El Peruano", bajo responsabilidad y los devolvieron; en los seguidos por Flora Ulda Salcedo Armas, sobre desalojo por ocupación precaria; integra esta Sala Suprema el doctor Miranda Molina por licencia de la doctora Del Carpio Rodríguez. Intervino como ponente, el señor Juez Supremo Calderón Puertas.-

SS.

WALDE JÁUREGUI

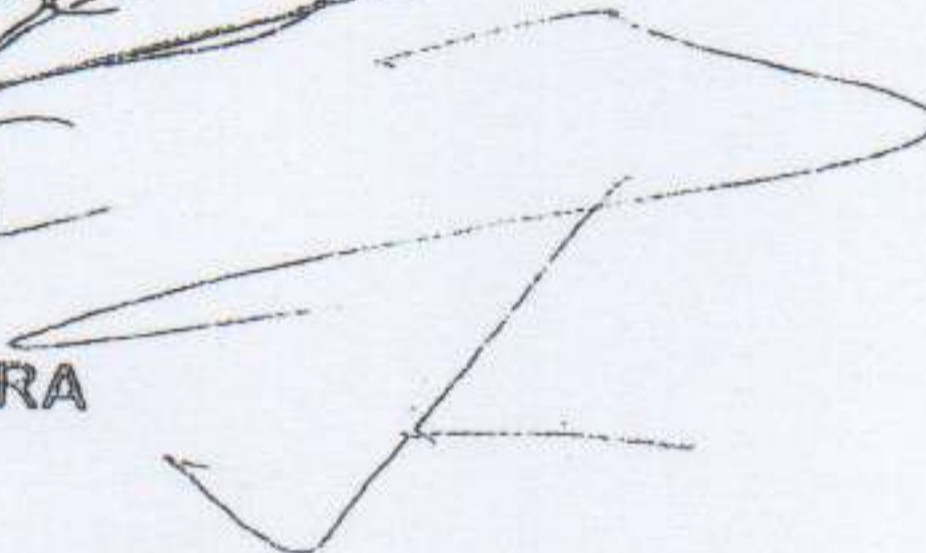


MIRANDA MOLINA

CUNYA CELI



CALDERÓN PUERTAS



DE LA BARRA BARRERA



SE PUBLICO CONFORME A LEY

Dr. STEFANO MORALES INCISO  
SECRETARIO  
SALA CIVIL PERMANENTE  
CORTE SUPREMA

12 6 NOV 2015

jvp/igp