

**Corte Suprema de Justicia de la República
Sala Civil Transitoria**

**CASACIÓN 4350 – 2010
LIMA
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

Lima, doce de diciembre
del año dos mil once.-

**LA SALA CIVIL TRANSITORIA DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE
LA REPÚBLICA;** vista la Causa número cuatro mil trescientos cincuenta – dos

mil diez, en Audiencia Pública de la fecha, producida la votación con arreglo a ley, emite la siguiente sentencia. **MATERIA DEL RECURSO DE CASACIÓN:**

Se trata del recurso de casación interpuesto por Santos Huicho Acero y Martha Chavela Centeno Cruz de Huicho, mediante escrito obrante a fojas doscientos noventa y dos del expediente principal contra la sentencia de vista emitida por la Cuarta Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima, su fecha diecisiete de junio del año dos mil diez, que confirmó la sentencia apelada que declaró fundada la demanda; en consecuencia, ordenó que los demandados cumplan con desocupar el área de veinte metros cuadrados aproximadamente del inmueble de propiedad de la demandante ubicado en el Lote número uno, Manzana tres, del Asentamiento Humano “Las Brisas de Villa”, Grupo quince, distrito de Santiago de Surco, provincia y departamento de Lima, dentro del plazo de seis días, sin costas y costos del proceso. **FUNDAMENTOS DEL RECURSO DE CASACIÓN:**

Que, el presente recurso de casación fue declarado procedente por resolución de fecha veintisiete de enero del año dos mil once, por la causal prevista en el artículo trescientos ochenta y seis del Código Procesal Civil, modificado por la Ley número veintinueve mil trescientos sesenta y cuatro, en virtud de lo cual, los recurrentes denuncian que se ha infringido el artículo novecientos once del Código Civil, por cuanto: **a)** En la contestación de la demanda han sostenido de forma expresa que no son ocupantes precarios y que poseen el bien desde el año mil novecientos ochenta y siete como si fueran propietarios, en virtud no solo del mismo hecho de la posesión, sino de documentos públicos y privados que no han sido materia de nulidad ni ineficacia, documentos como el Acta de Adjudicación del lote de fecha diecinueve de agosto del año mil novecientos ochenta y siete otorgada por la Directiva del Asentamiento Humano “Brisas de Villa”, el Acta de Inspección Judicial de fecha tres de mayo del año mil novecientos noventa y cinco realizada por el Juez de Paz Letrado de Surco – Surquillo y otros; siendo

Corte Suprema de Justicia de la República
Sala Civil Transitoria

CASACIÓN 4350 – 2010

LIMA

DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA

estos documentos que constituyen suficiente título de propiedad que acreditan su posesión que es real y objetiva. En consecuencia, la Sala Superior no ha valorado correctamente estos medios probatorios ofrecidos en su oportunidad y señalan en forma equivocada que el mérito de todos los documentos ofrecidos deben ser determinados en su momento por el Órgano Jurisdiccional competente dentro del proceso contencioso administrativo como consecuencia de la demanda interpuesta que se halla en trámite; **b)** Lo resuelto en este proceso contraviene el artículo novecientos once del Código Civil, toda vez que en la sentencia de vista se consigna que el mejor derecho de propiedad que invocan los impugnantes ha sido decidida en Sede Administrativa por la autoridad competente; sin embargo, en el procedimiento administrativo no existe ninguna controversia sobre mejor derecho de posesión, además que la precariedad de la posesión no puede ser determinada por el Organismo de Formalización de la Propiedad Informal – COFOPRI, sino en Sede Judicial; y, **c)** En el presente proceso de desalojo por ocupación precaria no se ha discutido el mejor derecho de posesión sobre el predio, sino la precariedad de la posesión por parte de los demandados, quienes han acreditado tener título que justifica su posesión; y, **CONSIDERANDO: Primero.-** Que, en el caso de autos, por escrito obrante a fojas diecinueve del expediente principal Anastasia Escalante de Huicho, interpone demanda de desalojo por ocupación precaria contra Santos Huicho Acero y Martha Chavela Centeno Cruz de Huicho, a fin que cumplan con restituir la posesión de una extensión aproximada de un área de veinte metros cuadrados que forma parte de su propiedad, denominado Lote uno, Manzana tres, del Asentamiento Humano “Brisas de Villa, Grupo quince, distrito de Santiago de Surco, provincia y departamento de Lima, inscrito en el Asiento cero cero cero cero uno de la Partida número P cero tres uno uno cuatro ocho cinco cuatro del Registro de Predio de Lima. Como fundamento de su demanda, señala que mediante Resolución de Alcaldía número mil setenta y ocho – noventa y cuatro su fecha veintiocho de febrero del año mil novecientos noventa y cuatro, la Municipalidad Distrital de Surco, declaró el mejor derecho de posesión a favor de los recurrentes, respecto del Lote número uno, Manzana tres, del Asentamiento Humano las “Brisas de Villa”, Grupo quince,

Corte Suprema de Justicia de la República
Sala Civil Transitoria

CASACIÓN 4350 – 2010

LIMA

DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA

distrito de Santiago de Surco, provincia y departamento de Lima. Posteriormente, por Resolución número doscientos siete – dos mil ocho - COFOPRI/TAP su fecha diecinueve de setiembre del año dos mil ocho, el Tribunal Administrativo de la Propiedad del Organismo de Formalización de la Propiedad Informal – COFOPRI, declaró infundado el recurso de apelación interpuesto por Santos Huicho Acero, seguidamente la integró disponiendo la adjudicación y la correspondiente emisión del título de propiedad a nombre de la recurrente, respecto del citado inmueble, quedando así por agotado la vía administrativa. Por no haberse interpuesto la nulidad respectiva, el Organismo de Formalización de la Propiedad Informal – COFOPRI con fecha veintitrés de enero del año dos mil ocho, emitió el título de propiedad del citado inmueble a su nombre en calidad de adjudicataria, habiéndose inscrito a favor de la recurrente en el Asiento número cero cero cero uno del Código de Predio número P cero tres uno uno cuatro ocho cinco cuatro del Registro de Predios de Lima, su fecha trece de marzo del año dos mil nueve, siendo su persona la única propietaria del referido predio. El inmueble de su propiedad tiene una extensión superficial de cien punto doce metros cuadrados, cuyos linderos y medidas perimétricas se detallan. Del área citada la recurrente ocupa una extensión aproximada de ochenta metros cuadrados, sito al interior de su propiedad, donde ha levantado una vivienda de material precario, al cual accede a través de un pasaje por el lado derecho del predio sub *litis*, a su vez los emplazados ocupan la parte frontal de su propiedad en una extensión aproximada de veinte metros cuadrados, donde han levantado una vivienda de material precario como madera y triplay, ocupación que detentan de tiempo atrás en forma precaria, es decir, sin abonar renta alguna y carecer de título que justifique la ocupación parcial de su propiedad. La ocupación precaria que detentan los emplazados viola su derecho de propiedad, además el área ocupada le impide la instalación del servicio de agua potable y luz definitiva en su propiedad; asimismo, la presencia de los emplazados en el inmueble de su propiedad también impide la construcción de su vivienda, siendo por lo tanto crítica su situación al vivir en condiciones de total aislamiento. Los emplazados saben y conocen perfectamente que es la única propietaria del inmueble sub

Corte Suprema de Justicia de la República
Sala Civil Transitoria

CASACIÓN 4350 – 2010

LIMA

DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA

litis, a pesar de ello, valiéndose de la ubicación que tienen en el frontis de su propiedad se oponen violentamente al ingreso de cualquier pariente o amigo de visitar al interior de su propiedad, generándose con los emplazados continuos conflictos físicos que afectan su estado emocional. Los emplazados sin mediar autorización municipal y violando diversas normas sanitarias y del medio ambiente, han instalado en el frontis de su propiedad y en plena vía pública, un depósito clandestino de más de doscientas llantas usadas que se utilizan en la elaboración de ojotas y otros productos similares, cuyos desechos al igual que la basura que producen se acumula en forma constante en el frontis de su vivienda, sirviendo de refugio de ratas, cucarachas y otros insectos dañinos al ser humano, generando una contaminación ambiental que los emplazados causan sin importarles la salud de la suscrita y de la vecindad. **Segundo.-** Que, los demandados al contestar la demanda refieren que, si bien la demandante ha obtenido un título de propiedad mediante el cual se ha visto posibilitada de interponer la presente demanda, también es verdad que lo ha logrado utilizando medios ilegales, lícitos y fraudulentos; viéndose obligados a promover con fecha veinticuatro de abril del año dos mil nueve, demanda de nulidad de actos administrativos y adjudicación de inmueble para luego en vía de ampliación de demanda solicitar ante el mismo juzgado la nulidad del título de propiedad emitido por el Organismo de Formalización de la Propiedad Informal – COFOPRI a favor de la demandante y su correspondiente inscripción registral en los Registros Públicos de Lima, todo esto ante el Tercer Juzgado Especializado en lo Contencioso Administrativo de la Corte Superior de Justicia de Lima, Expediente número cinco mil seiscientos veintitrés – dos mil nueve, siendo admitido a trámite mediante Resolución número dos, su fecha ocho de julio del año dos mil nueve. No es verdad que el acto administrativo a través del cual la demandante ha accedido a un derecho que no le corresponde, haya quedado firme, pues es materia de nulidad en la vía contencioso administrativo. El área de ochenta metros cuadrados aproximadamente que ocupa la demandante ha sido fruto de la consumación del delito de usurpación agravada cometido el doce de febrero del año dos mil nueve por ésta junto con treinta delincuentes, dando lugar al trámite del

**Corte Suprema de Justicia de la República
Sala Civil Transitoria**

CASACIÓN 4350 – 2010

LIMA

DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA

Proceso Penal número treinta mil seiscientos veintiocho – dos mil nueve, ante el Vigésimo Quinto Juzgado Penal de la Corte Superior de Justicia de Lima en donde la Trigésima Segunda Fiscalía en lo Penal de Lima ha formalizado denuncia contra la demandante. A consecuencia del delito perpetrado por la demandante es que se han sido reducidos a vivir a un área de veinte metros cuadrados, donde viven juntamente con sus dos menores hijos de forma inhumana e insalubre, en condiciones, paupérrimas, perturbados en su posesión ejercida anteriormente de manera plena e integral sobre el lote en forma pública y continúa desde el año mil novecientos ochenta y siete como propietarios único y exclusivos del área total que comprende el predio, tal como lo acreditan con la copia legalizada notarialmente del libro de Actas de la Junta Directiva del Asentamiento Humano “Brisas de Villa”, que en fecha diecinueve de agosto del año mil novecientos ochenta y siete convocando a Asamblea General les adjudicaron mediante acta un lote de propiedad del Asentamiento Humano ubicado en la Manzana tres, Lote uno del Asentamiento Humano “Brisas de Villa”, con un área de ciento dos punto cincuenta ocho metros cuadrados. Desde la fecha indicada vienen poseyendo el bien materia de controversia hasta la actualidad, habiendo acreditado de esta forma el inicio de su posesión que a la fecha continua tal como lo demuestra no sólo las sendas constancias de posesión emitidas por la Junta Directiva del Asentamiento Humano “Brisas de Villa”, las que adjunta en copia legalizada, sino los abundantes medios probatorios que se encuentran en su poder y que las presenta anexándolas en copias legalizadas consistentes en constancias de otorgamiento de garantías a favor de Martha Chavela Centero Cruz de Huicho, constancias policiales, hojas de resúmenes y de liquidación de impuesto predial y arbitrios de los años dos mil cinco al dos mil siete, inclusive del año mil novecientos noventa y cuatro, entre otros documentos. Es falso que la demandante sea la única propietaria del inmueble, por el contrario nunca ostentó este derecho y si lo viene haciendo es porque accedió a él a través de medios ilegales, ilícitos y fraudulentos. Del Acta de Inspección Judicial de fecha tres de mayo del año mil novecientos noventa y cinco, expedida por el Juez de Paz Letrado de Surco – Surquillo, se deja constancia y se certifica que los

**Corte Suprema de Justicia de la República
Sala Civil Transitoria**

CASACIÓN 4350 – 2010

LIMA

DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA

demandados son los únicos que se encuentran en posesión del terreno materia de inspección, teniendo derechos sobre el mencionado lote, de la constancia de posesión emitida por la Junta Directiva del Asentamiento Humano “Brisas de Villa” de fecha veintiséis de mayo del año mil novecientos noventa y tres, entre otros documentos demuestran que bajo ninguna circunstancia la demandante ha venido ejerciendo la posesión del inmueble y mucho menos se ha comportado como propietaria durante el transcurso de todos estos años hasta la fecha como requisito para acceder al título de propiedad emitido por el Organismo de Formalización de la Propiedad Informal – COFOPRI. Conocen a la demandante por razones de vecindad, ya que se encargaba de cuidar el lote de terreno de propiedad de una de las vecinas del mencionado Asentamiento Humano, desconociendo cualquier mala intención o mala fe por parte de ésta no solo le brindaron apoyo sino también el pequeño espacio que se les pidió a fin de que viva, pero lamentablemente la demandante en forma maliciosa empieza a realizar una serie de trámites administrativos ante la Municipalidad de Santiago de Surco y ante la Municipalidad Metropolitana de Lima a fin de hacerse reconocer y declarar como propietaria del inmueble de su propiedad, lo cual lo consigue obteniendo una resolución emitida por la Municipalidad de Santiago de Surco a su favor, resolución ésta que fue apelada y que nunca fue resuelta por la entidad edil. El quince de enero del año dos mil nueve se aproximó a su vivienda un funcionario catastral de la Municipalidad de Santiago de Surco para verificar si la demandante vivía en dicho predio con la finalidad que se le otorgue una ficha catastral, dándose con la sorpresa que en el año dos mil ocho la demandante había iniciado un proceso administrativo de titulación del Organismo de Formalización de la Propiedad Informal – COFOPRI y ante la visita de este funcionario le manifestaron que no vive y nunca vivió en el lote de su propiedad, indicando el referido funcionario que debía dejar constancia de este hecho ante la municipalidad y debido a tal eventualidad, con fecha diecinueve de enero del año dos mil nueve la codemandada solicita ante la Municipalidad de Santiago de Surco inspección catastral a fin de acreditar que son los verdaderos poseedores y propietarios del predio. **Tercero.-** Que, a fojas doscientos dieciséis corregida a fojas

Corte Suprema de Justicia de la República
Sala Civil Transitoria

CASACIÓN 4350 – 2010

LIMA

DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA

doscientos treinta y dos del expediente principal, obra la sentencia de primera instancia que declaró fundada la demanda interpuesta; en consecuencia, ordena que los demandados cumplan con desocupar el área de veinte metros cuadrados aproximadamente del inmueble de propiedad de la demandante, sin costas ni costos del proceso, por cuanto: **1)** De las copias certificadas del Título de Propiedad y del Registro de Propiedad Inmueble -fojas siete y nueve, respectivamente-, en el Asiento número cero cero cero uno de la Partida número P cero tres uno uno cuatro ocho cinco cuatro del Registro de Predios consta que con fecha veintitrés de enero del año dos mil nueve el Organismo de Formalización de la Propiedad Informal – COFOPRI, otorgó a la demandante el título de propiedad del inmueble sub *litis* signado como Lote uno de la Manzana tres, Pueblo Joven “Las Brisas de Villa”, distrito de Santiago de Surco, provincia y departamento de Lima, el cual ha sido inscrito en el referido registro el trece de marzo del año dos mil nueve. **2)** De lo anterior se desprende que la actora ha adquirido el inmueble sub *litis* del Organismo de Formalización de la Propiedad Informal – COFOPRI, encontrándose debidamente acreditado que la demandante es la actual propietaria del bien, y si bien los emplazados acreditan haber interpuesto una demanda en la vía contencioso administrativa cuestionando la validez del título de propiedad de la demandante otorgado por el Organismo de Formalización de la Propiedad Informal – COFOPRI, así como el procedimiento seguido para su obtención; asimismo, haber interpuesto denuncia penal contra los demandados por supuesta comisión de delito contra el Patrimonio – Usurpación Agravada, proceso que están en trámite, e incluso haber solicitado garantías ante la Prefectura del Departamento de Lima, todo ello en modo alguno conlleva por sí mismo que se haya dejado sin efecto o sin validez el título de propiedad de la demandante, por ende la titularidad dominial invocada por la actora resulta plenamente válida, lo contrario significaría desconocer la validez de su título de propiedad y de las decisiones de la autoridad administrativa respectiva. **3)** Si bien los demandados sostienen estar en posesión del inmueble sub *litis* desde hace varios años, por tal razón es que la propietaria pretende la desocupación del área que ocupan los demandados en el predio en litigio, y si bien los emplazados han logrado generar documento

Corte Suprema de Justicia de la República
Sala Civil Transitoria

CASACIÓN 4350 – 2010

LIMA

DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA

dirigidos a ellos con la dirección en que se ubica el bien sub *litis* otorgados por Servicio de Agua Potable y Alcantarillado de Lima - SEDAPAL, la Municipalidad de Santiago de Surco, UTE-FONAVI, entre otros, con los que sostiene tener mejor derecho de posesión sobre el bien, estos argumentos han sido oportunamente planteados y expuestos en su demanda en la vía contencioso administrativo a fin de enervar la validez y los efectos del título de propiedad de la demandante conforme se desprende de la copia de su demanda obrante a fojas cuarenta y siete del expediente principal, evidenciándose que tales circunstancias han sido objeto de pronunciamiento por la instancia administrativa de el Organismo de Formalización de la Propiedad Informal – COFOPRI e incluso por la propia Municipalidad Distrital de Santiago de Surco, denegándole a los demandados los supuestos derechos invocados sobre el bien materia de *litis*. 4) Los documentos obrantes a fojas sesenta y seis y sesenta y siete del expediente principal tiene como fecha cierta el uno de octubre del año dos mil nueve; es decir, desde su legalización notarial, y no antes como pretenden los demandados, por lo que su mérito resulta desvirtuado; en cuanto al documento que consta a fojas sesenta y ocho del expediente principal, denominado “Constancia de Posesión”, el mismo tampoco genera certidumbre alguna, por cuanto este contiene un lote con un área de terreno -noventa metros cuadrados- distinta de la que contiene el título obtenido por la demandante –ciento dos punto quinientos ochenta metros cuadrados-, asimismo, conforme se advierte de la Resolución del Tribunal Administrativo de la Propiedad número doscientos siete – doscientos ocho - COFOPRI/TAP de fecha diecinueve de setiembre del año dos mil ocho –fojas mil seiscientos nueve- que confirma la Resolución de Alcaldía número mil setenta y ocho – noventa y cuatro expedida el veintiocho de febrero del año mil novecientos noventa y cuatro por la Municipalidad Distrital de Santiago de Surco, que declaró improcedente el mejor derecho a la posesión solicitado por Santos Huicho Acero con el que se da por agotado la vía administrativa y que se valora conforme al principio de adquisición procesal, en ella se desprende que la demandante, es la poseedora originaria de “el predio”, quien la ejerce de manera continua, pacífica y pública, habiéndose comportado siempre como

Corte Suprema de Justicia de la República
Sala Civil Transitoria

CASACIÓN 4350 – 2010

LIMA

DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA

propietaria de la totalidad del lote en litigio, que durante las inspecciones realizadas siempre se encontró en posesión de “el predio” a la señora Anastacia Escalante viuda de Huicho, en ese sentido, las alegaciones sobre el mejor derecho de posesión invocado por los demandados resultan totalmente desvirtuadas. **5)** De lo actuado en autos, se concluye que los emplazados no han demostrado o acreditado tener título que justifique la posesión del inmueble materia de *litis*, siendo que los demás medios probatorios actuados y no glosados, no enervan lo establecido en las consideraciones precedentes; por lo que siendo ello así y no habiéndose desvirtuado las preces de la demanda, se puede inferir válidamente que los demandados viene ocupando el inmueble sub *litis*, en calidad de precarios. **Cuarto.-** Que, apelada que fuera la sentencia obrante a fojas doscientos dieciséis del expediente principal por los demandados Santos Huicho Acero y Martha Chavela Centeno Cruz de Huicho, la Cuarta Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima, la confirmó; señalando que: **1)** El mejor derecho de propiedad que tratan de oponer los demandados frente a la demandante, ha sido decidido en Sede Administrativa por la autoridad competente, de “Régimen de Formalización de la Propiedad Informal de Terrenos ocupados por posesiones informales”, tal como se advierte de la Resolución del Tribunal Administrativo de la Propiedad número doscientos siete – dos mil ocho - COFOPRI/TAP, su fecha diecinueve de setiembre del año dos mil ocho –fojas ciento sesenta del expediente principal-; por lo tanto, se ha actuado válidamente al expedirse la sentencia recurrida. **2)** Tal decisión se adopta no solo porque se observa que los efectos que se derivan de tal resolución administrativa no han sido objeto de suspensión con la medida cautelar de no innovar a que se refiere el artículo cuarenta del Decreto Supremo número cero trece – dos mil ocho - JUS que aprueba el Texto Único Ordenado de la Ley número veintisiete mil quinientos ochenta y cuatro, en concordancia con el artículo seiscientos ochenta y siete del Código Procesal Civil, sino porque la admisión de una demanda contencioso administrativo no impide la vigencia ni la ejecución del acto administrativo cuestionado, si es que no existe una disposición que así lo establezca conforme lo prescribe el artículo veinticinco del aludido Decreto Supremo **3)** En autos, por no existir una

suspensión de los efectos de la Resolución del Tribunal Administrativo de la Propiedad número doscientos siete – dos mil ocho - COFOPRI/TAP, es evidente que ésta viene desplegando efectos válidos para considerar a la demandante como propietaria del inmueble que se pretende desalojar, aún cuando éste pendiente de resolverse el proceso contencioso administrativo tramitado según Expediente número cero cinco mil seiscientos veintitrés – dos mil nueve; pues la situación jurídica actual de la demandante es la de ser calificada como propietaria a consecuencia de los efectos de tal resolución administrativa hasta que, de ser el caso, en la Sede Jurisdiccional respectiva se anule la misma. **4)** Con su recurso de apelación, los demandados denuncian que en el Procedimiento Administrativo de la Propiedad número doscientos siete – dos mil ocho - COFOPRI/TAP, se incurrió en abierta infracción de la ley como se fundamenta en su demanda sobre nulidad de actos administrativos, sin embargo, se estima que no puede acogerse dicho argumento, en tanto que el mejor derecho de posesión que los demandados pretenden oponer frente a la demandante no es objeto de dilución en un proceso de desalojo por ocupación precaria, dada su naturaleza jurídica, y en cuanto que la sede jurisdicción natural para enjuiciar el mejor derecho de posesión que los demandados invocan frente a la demandante es el proceso contencioso administrativo en el que actualmente se encuentra pendiente de resolver la demanda planteada por éstos. **5)** Que el proceso de desalojo por ocupación precaria no es el adecuado tampoco para establecer que los documentos ofrecidos para acreditar el mejor derecho de posesión que los demandados invocan frente a la demandante, son pertinentes para acreditar la existencia de un título que justifique la posesión en el lote de terreno sub *litis*, pues ello sólo deberá ser determinado en su momento por el Órgano Jurisdiccional competente según las disposiciones normativas que regulan el procedimiento de formalización de la propiedad informal cuando realice el control jurisdiccional de los actos administrativos realizados por el Organismo de Formalización de la Propiedad Informal – COFOPRI en el procedimiento administrativo en que se expidió la Resolución del Tribunal Administrativo de la Propiedad número doscientos siete – dos mil ocho - COFOPRI/TAP, que por ahora sustenta la

**Corte Suprema de Justicia de la República
Sala Civil Transitoria**

CASACIÓN 4350 – 2010

LIMA

DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA

pretensión planteada por la demandante. **Quinto.-** Que, reiteradas ejecutorias emitidas por la Corte Suprema de Justicia de la república han establecido que la posesión precaria es la que se ejerce de facto o de forma clandestina, sin contar con título que justifique la posesión, entendiéndose como tal a la ausencia absoluta de cualquier circunstancia que permita advertir la legitimidad de la posesión que detenta el ocupante. Asimismo, el artículo novecientos once del Código Civil exige que se prueben dos condiciones copulativas: Que el demandante acredite la propiedad del bien cuya desocupación pretende - terreno y construcciones- y que el emplazado ocupe el mismo sin título o cuando el que tenía ha fenecido. **Sexto.-** Que, este Supremo Tribunal estima que para arribar a una conclusión sujeta al mérito de lo actuado y a derecho, se hace imprescriptible la actuación e incorporación de pruebas de oficio al proceso, teniendo en cuenta que el Juez, como director del proceso, tiene el deber de verificar los hechos expuestos por las partes y, en tal virtud, debe dirigir el proceso al establecimiento de la verdad jurídica objetiva. Particularmente, para cumplir con su deber de verificación, el Juez cuenta con poderes para el esclarecimiento de la certeza de los hechos controvertidos, poderes de iniciativa probatoria que son independientes de la carga de prueba que incumbe a las partes, y que se encuentran previstos en los artículos cincuenta y uno inciso segundo y ciento noventa y cuatro del Código Procesal Civil. La admisión de pruebas de oficio en un proceso encuentra su razón de ser el estado de insuficiencia de los medios probatorios que advierte el juzgador, al considerar que los ya incorporados no cumplen plenamente su finalidad, que no es otra cosa que la de producir certeza y crear convicción respecto de los puntos controvertidos; por tanto, cuando un Magistrado ejerce la potestad regulada en los artículos cincuenta y uno inciso segundo y ciento noventa y cuatro acotados, ello no importa la desnaturalización del proceso, y menos afectar la independencia del ejercicio de la función jurisdiccional, sino que propende al cumplimiento de sus fines. **Sétimo.-** Que, estando a lo expuesto, se advierte que se viene tramitando un proceso contencioso administrativo, ante el Tercer Juzgado Especializado en lo Contencioso Administrativo de la Corte Superior de Justicia de Lima, recaído en el

**Corte Suprema de Justicia de la República
Sala Civil Transitoria**

CASACIÓN 4350 – 2010

LIMA

DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA

Expediente número cero cinco mil seiscientos veintitrés – dos mil nueve, interpuesto por Santos Huicho Acero y Martha Chavela Centeno Cruz de Huicho contra Anastacia Escalante viuda de Huicho, en donde se solicita la nulidad de la resolución que dispone la adjudicación y su correspondiente emisión del título de propiedad a favor de la ahora demandante, esto conforme a las pruebas adjuntadas entre otras por los demandados en su escrito de contestación de demanda. **Octavo.-** Que, si bien es cierto, el título por el cual la demandante acredita su propiedad respecto al bien inmueble materia de desalojo se encuentra inscrito en la Partida número P cero tres uno uno cuatro ocho cinco cuatro de los Registros Públicos de Lima a favor de ésta y que demuestra ser la actual propietaria; también es cierto que, vía proceso contencioso administrativo se viene cuestionando la validez y eficacia del título de propiedad que le fuera expedido a la demandante por el Organismo de Formalización de la Propiedad Informal – COFOPRI; en tal sentido, la instancia de mérito deberá incorporar a los presentes autos, el proceso contencioso administrativo o copias certificadas de las piezas procesales pertinentes del mismo, para que al tenerlo a la vista se pronuncie sobre su incidencia en el presente proceso, para efectos de determinar si se cumple o no con los requerimientos copulativos para configurar la precariedad a que se refiere el artículo novecientos once del Código Civil, como es que el demandante acredite la propiedad del bien cuya desocupación pretende y que el emplazado ocupe el mismo sin título o cuando el que tenía ha fenecido. **Noveno.-** Que, si bien es cierto conforme lo establece el primer párrafo del artículo trescientos noventa y seis del Código Procesal Civil, al declararse fundada una causal material, corresponde a la Sala Suprema resolver la naturaleza del conflicto de intereses, sin devolver el proceso a la instancia inferior; también es cierto que atendiendo a la naturaleza del presente proceso de forma excepcional se debe ordenar el reenvío de los actuados para un nuevo pronunciamiento teniendo en cuenta los considerandos expuestos en la presente resolución; por lo que este Supremo Tribunal en aplicación a lo dispuesto en el numeral primero del artículo trescientos noventa y seis del Código Procesal Civil; declararon: **FUNDADO** el recurso de casación interpuesto por Santos Huicho Acero y

**Corte Suprema de Justicia de la República
Sala Civil Transitoria**

CASACIÓN 4350 – 2010

LIMA

DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA

Martha Chavela Centeno Cruz de Huicho, mediante escrito obrante a fojas doscientos noventa y dos del expediente principal; **CASARON** la resolución impugnada, en consecuencia, **NULA** la sentencia de vista obrante a fojas doscientos setenta y cinco del mismo expediente, su fecha diecisiete de junio del año dos mil diez; **MANDARON** que la Sala Superior emita nueva resolución, teniendo en cuenta lo expuesto en la presente resolución; **DISPUSIERON** la publicación de la presente resolución en el Diario Oficial “El Peruano”, bajo responsabilidad; en los seguidos por Anastasia Escalante de Huicho contra Martha Chavela Centeno Cruz de Huicho y otro, sobre Desalojo por Ocupación Precaria. Ponente Señor Ticona Postigo, Juez Supremo.-

S.S.

TICONA POSTIGO

CAROAJULCA BUSTAMANTE

VINATEA MEDINA

VALCÁRCEL SALDAÑA

MIRANDA MOLINA

LQF/FDC