

**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA**

**CASACIÓN N.º 1581-2022
LAMBAYEQUE
DESALOJO**

TÍTULO: "Desalojo por ocupación precaria"

SUMILLA: "Las disposiciones del propio Convenio del 09 de marzo de 1999, suscrito entre ambas partes, constituyen circunstancias que justificarían la posesión de la demandada Gerencia Regional de Salud de Lambayeque sobre el inmueble sub litis, en tanto y en cuanto la alta dirección de ambas entidades (demandante y demandada) no se pronuncien previamente sobre la continuación del Convenio, o, caso contrario, decidan sobre el destino de las edificaciones realizadas sobre el mismo, lo cual debe ser debida y oportunamente establecido, considerando la importancia del uso que se viene dando al bien sub litis vinculada a la prestación de servicios de salud, motivos por los cuales, la demandada no puede ser considerada como ocupante precaria del inmueble, en los términos establecidos por el artículo 911 del Código Civil, y lo señalado en el Cuarto Pleno Casatorio Civil".

TRES PALABRAS CLAVES: Desalojo – Posesión precaria – Convenio.

Lima, 11 de setiembre de 2024.-

Mediante Resolución Administrativa N.º 000056-2023-CE-PJ del 26 de enero de 2023, se creó la Sala Civil Transitoria de la Corte Suprema a partir del 1 de abril de 2023, y se propuso a la Sala Plena de la Corte Suprema la distribución de causas de materia civil.

Mediante Resolución Administrativa de Sala Plena N.º 000010-2023-SP-CS-PJ del 12 de mayo de 2023, se dispuso que la Sala Civil Permanente remita a la Sala Civil Transitoria los expedientes ingresados con número impares, desde el más antiguo al menos antiguo, y que, a partir del 1 de junio, la Sala Civil Permanente recibirá los nuevos ingresos con número pares y la Sala Civil Transitoria aquellos con número impares.

**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA**

**CASACIÓN N.º 1581-2022
LAMBAYEQUE
DESALOJO**

Mediante Oficio N.º 0050-2023-SCP-P-CS-PJ del 7 de junio de 2023, la Presidencia de la Sala Civil Permanente comunica a la Presidencia de esta Sala, que la entrega de los expedientes la efectuará su jefe de Mesa de Partes.

Mediante Resolución Múltiple N.º 2 del 9 de junio de 2023, esta Sala dispuso la recepción de todos los expedientes remitidos por la Sala Civil Permanente, aun cuando no cumplan con los lineamientos establecidos en el Oficio Múltiple N.º 001-2023-EBO-SCT-SC-PJ.

LA SALA CIVIL TRANSITORIA DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA;

VISTA la causa número mil quinientos ochenta y uno, guion dos mil veintidós, LAMBAYEQUE, en audiencia pública llevada a cabo el día de la fecha; con el expediente físico digitalizado, y producida la votación con arreglo a ley, se ha emitido la siguiente sentencia:

I. MATERIA DEL RECURSO:

Se trata del recurso de casación interpuesto por el **Procurador Público Del Gobierno Regional De Lambayeque** de fecha 16 de noviembre de 2021¹, contra la sentencia de vista emitida mediante resolución N.º 16 de fecha 13 de octubre de 2021², en el extremo que **revoca** la sentencia apelada emitida mediante resolución N.º 09 de fecha 10 de noviembre de 2020³, que declaró improcedente la demanda de desalojo por ocupación precaria interpuesta por la Sociedad de Beneficencia de Chiclayo contra la Dirección Regional de Salud de Lambayeque, y **reformándola** la declara **fundada**, concediéndose el plazo que señale el Juez de primera instancia para efectos de la entrega del bien inmueble.

¹ Copiado de fojas 25 a 38 del cuadernillo.

² Copiada a de fojas 14 a 21 del cuadernillo.

³ Copiada de fojas 08 a 21 del cuadernillo.

**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA**

**CASACIÓN N.º 1581-2022
LAMBAYEQUE
DESALOJO**

II. CAUSALES DEL RECURSO:

Mediante resolución de fecha 15 de mayo de 2024⁴, se ha declarado **procedente** el recurso de casación interpuesto por el Procurador Público del Gobierno Regional de Lambayeque, por las causales de:

- i) Infracción normativa del artículo 139 incisos 3) y 5) de la Constitución Política del Perú; y,***
- ii) Infracción normativa del artículo 911 del Código Civil.***

En ese sentido, corresponde a este Colegiado Supremo verificar la fundabilidad o no de dichas causales, teniendo en cuenta que el recurso de casación tiene como fines la adecuada aplicación del derecho objetivo al caso concreto y la uniformidad de la jurisprudencia nacional por la Corte Suprema de Justicia, conforme se señala en el artículo 384 del Código Procesal Civil, modificado por el artículo 1 de la Ley N.º 29364, aplicable al caso de autos por razón de temporalidad.

III. CONSIDERANDO:

PRIMERO.- Antecedentes del Proceso.

A fin de contextualizar el análisis y respuesta judicial a las causales de casación declaradas procedentes, este Supremo Colegiado considera oportuno dar cuenta de los antecedentes del proceso en la forma siguiente:

1.1 Demanda: Por escrito del 02 de octubre de 2019⁵, subsanado el 04 de octubre de 2019⁶ la Sociedad de Beneficencia de Chiclayo, interpone demanda

⁴ De fojas 65 a 71 del cuadernillo de casación.

⁵ De fojas 26 a 30.

⁶ De fojas 35.

**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA**

**CASACIÓN N.º 1581-2022
LAMBAYEQUE
DESALOJO**

de Desalojo por ocupación precaria en contra de la Gerencia Regional de Salud de Lambayeque con emplazamiento al Procurador Público del Gobierno Regional de Lambayeque, a fin que se le haga entrega del inmueble ubicado en la Avenida Salaverry N.º 1610, provincia de Chiclayo y departamento de Lambayeque, e inscrito en la Partida N.º 11045791 del Registro de Predios de Chiclayo.

Como fundamentos de su demanda, señala principalmente los siguientes: **i)** que con fecha 09 de marzo de 1999 la Sociedad de Beneficencia de Chiclayo y la Dirección Regional de Salud de Lambayeque (hoy Gerencia Regional de Salud de Lambayeque), suscribieron un documento denominado: “Convenio para la regularización de terreno que ocupa la Dirección Regional de Salud de Lambayeque”; **ii)** que en dicho documento se fijaron los siguientes acuerdos: a) mediante sesión de Directorio del 01 de marzo de 1982 la Sociedad de Beneficencia de Chiclayo acordó entregar un terreno de su propiedad ubicado en Avenida Salaverry N.º 1610, área 5,100 m², a favor de la Dirección Regional de Salud de Lambayeque, que sería utilizado como almacén del Hospital Las Mercedes; b) se fijó en 10 años el plazo máximo de duración del Convenio; y, c) se acordó que en caso no se renueve el Convenio, la Dirección Regional de Salud de Lambayeque haría entrega del terreno; **iii)** que el referido inmueble se encuentra inscrito en la Partida N.º 11045791 del registro de predios de Chiclayo con un área de S/.4,201.63 m² totalmente saneado e independizado; **iv)** que el título que facultaba a la demandada a ocupar el terreno culminó indefectiblemente el 09 de marzo de 2009; **v)** que desde el término del Convenio se ha buscado que la demandada abone una contraprestación por el uso del terreno, pero los esfuerzos han sido infructuosos; **vi)** que ante la falta de acuerdo, se ha comunicado a la demandada la decisión de no renovar el Convenio y solicitarle la entrega del bien, de la siguiente manera: mediante carta notarial del 30 de octubre de 2017 en la que se comunica la no renovación del convenio y se pide la entrega del bien, mediante Oficio N.º 000176-2017-P-

**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA**

**CASACIÓN N.º 1581-2022
LAMBAYEQUE
DESALOJO**

SBCH del 16 de noviembre de 2017 con el que se reitera pedido de devolución del bien, y, mediante Oficio N.º 00016-2018-SBCH/P del 30 de enero de 2018 con el que se comunica el inicio del proceso de desalojo, reiterando que desocupe el inmueble; **vii)** que mediante Oficio N.º 003167-2018-GR.LAMB/GERESA-L del 06 de diciembre de 2018, la demandada hizo una propuesta de contrato (superficie con contraprestación) e incluso adjuntó una tasación, pero no se llegó a ningún acuerdo, por causa de la demandada quien desconoció su propia propuesta; asimismo, se ha citado a conciliar a la demandada, pero no ha asistido; y, **viii)** que la demandada se ha convertido en un ocupante precario, pues el convenio con el cual conducía el inmueble es un título fenecido, habiéndosele solicitado la entrega del bien.

1.2 Contestación de la demandada GERENCIA REGIONAL DE SALUD DE LAMBAYEQUE: Por escrito del 07 de noviembre de 2019⁷, la demandada Gerencia Regional de Salud de Lambayeque, contesta la demanda interpuesta en su contra, alegando principalmente lo siguiente: **i)** que tiene la posesión del predio desde el 01 de marzo de 1982, conforme se señala en el propio Convenio, es decir, por más de 37 años, asimismo, que no tiene la condición de ocupante precario porque en el Convenio se establecen obligaciones para ambas partes, entre ellas pagar el valor de las edificaciones o pagar el valor del terreno en caso de no haber acuerdo para la prórroga del Convenio, conforme a la cláusula Sexta y Octava del Convenio; **ii)** que no ha fenecido el título con el que poseen el bien, pues el plazo debe ser establecido por la alta dirección, es decir, el Ministerio de Promoción de la Mujer por parte de la accionante, y el MINSA por parte de la demandada, conforme a lo establecido en la cláusula Sexta del Convenio, habiendo asumido obligaciones inherentes al usufructo establecidas por los artículos 999 y 1001 del Código Civil; **iii)** que de acuerdo al Convenio, las consecuencias de su no renovación no es la desocupación del predio, sino las prestaciones recíprocas alternativas de pagar las edificaciones o

⁷ De fojas 81 a 97.

**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA**

**CASACIÓN N.º 1581-2022
LAMBAYEQUE
DESALOJO**

el valor del terreno; **iv)** que la necesidad de uso del predio es para la atención de necesidades primarias de la población, asistiendo especialmente con medicamentos, garantizando la cadena de frío de vacunas y otros medicamentos biológicos, así como el laboratorio referencial de Lambayeque y almacén de medicamentos por la suma de S/.3'368,815.76, que están destinados a 183 establecimientos de salud, por lo que su desocupación afectaría gravemente dicha atención, generando un alarmante problema de salud pública; y, **v)** que su título es un instrumento público, absolutamente legal y subsistente por las obligaciones pactadas al vencimiento de su plazo.

1.3 Contestación del PROCURADOR PÚBLICO DEL GOBIERNO REGIONAL DE LAMBAYEQUE: Por escrito del 07 de noviembre de 2019⁸, la Procurador Pública del Gobierno Regional de Lambayeque, contesta la demanda alegando principalmente lo siguiente: **i)** que la posesión se viene ejerciendo desde 1982, es decir, por más de 37 años, habiéndose reconocido las edificaciones efectuadas, así como la autorización expresa para seguir edificando, por lo que no existe precariedad en la posesión por la subsistencia de obligaciones de los otorgantes del convenio, entre ellas pagar el valor de las edificaciones o pagar el valor del terreno ante la inexistencia de consenso en la prórroga del convenio conforme a la cláusula Sexta del mismo; y, **ii)** que además existen cláusulas de carácter suspensivo que obligan a las partes a realizar un procedimiento post término del convenio, lo cual no se ha realizado, en ese sentido no se le puede dar un carácter de título vencido al convenio.

1.4 Sentencia de primera instancia: por Sentencia emitida mediante resolución número 09 de fecha 10 de noviembre de 2020⁹, el Cuarto Juzgado Civil de Chiclayo, declaró **improcedente** la demanda de desalojo interpuesta por la

⁸ De fojas 101 A 110.

⁹ De fojas 235 a 237.

**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA**

**CASACIÓN N.º 1581-2022
LAMBAYEQUE
DESALOJO**

Sociedad de Beneficencia de Chiclayo contra la Dirección Regional de Salud de Lambayeque.

Como principales fundamentos se señala los siguientes: **i)** que de acuerdo a la Partida Registral N.º 11045791 del Registro de Propiedad Inmueble de Chiclayo, la demandante es la titular del predio sub litis, y tiene legitimidad para exigir la entrega del bien conforme a los artículos 923 y 586 del Código Procesal Civil; **ii)** que la demandada ostenta la posesión del bien por más de 37 años, conforme ellos mismos lo han precisado, y el título para poseer que invocan es el documento denominado “Convenio para la regularización de terreno que ocupa la Dirección Regional de Salud de Lambayeque” de fecha 09 de marzo de 1999, en el cual se regulariza su posesión desde el año 1982 incluso, fijándose un plazo de 10 años máximo de duración del convenio, sin restringir la posibilidad de hacer nuevas edificaciones, precisándose que en caso de no renovarse el Convenio la Dirección Regional de Salud hará entrega del terreno a la Beneficencia de Chiclayo al sólo requerimiento de ésta, acordándose que en caso de que transcurra el plazo de duración de 10 años y el inmueble no sea devuelto, será factible su renovación o prórroga de común acuerdo, y en caso de no existir consenso se obligan las partes a pagar el valor de la edificación o pagar el valor del terreno; **iii)** que en el presente caso el Convenio venció el 09 de marzo de 2009, y conforme a las comunicaciones remitidas por la demandante a la demandada, se puede advertir que no hubo acuerdo de prórroga; **iv)** que, sin embargo, el vencimiento del plazo del convenio y la falta de prórroga, no dan lugar para que se considere la posesión de la demandada como precaria, pues en el Convenio también se estableció que en ese supuesto las partes debían asumir el pago del valor del terreno o el valor de la edificación, y lo acordado por las partes tiene sustento en el artículo 941 del Código Civil, sobre construcciones de buena fe en terreno ajeno; y, **v)** que no se advierte de autos que la demandante haya optado por alguna de las soluciones señaladas, y, en tanto ello no ocurra, no puede pretender que se le haga entrega del

**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA**

**CASACIÓN N.º 1581-2022
LAMBAYEQUE
DESALOJO**

inmueble (terreno y construcciones), pues antes tendría que acreditar que ha pagado el valor de las construcciones a la demandada, único supuesto en que estaría legitimada para recuperar la posesión del terreno y de las construcciones que se hubieren efectuado sobre él, por lo que la demanda deviene en improcedente, por no estar aún expedito el derecho de la actora para recuperar la posesión.

1.4 Sentencia de segunda instancia: La Segunda Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Lambayeque, mediante Sentencia de vista contenida en la resolución número 16 del 13 de octubre de 2021¹⁰, resolvió **revocar** la sentencia apelada emitida mediante resolución número 09 de fecha 10 de noviembre de 2020¹¹, que declaró improcedente la demanda de desalojo por ocupación precaria interpuesta por la Sociedad de Beneficencia de Chiclayo contra la Dirección Regional de Salud de Lambayeque, y **reformándola** la declara **fundada**, concediéndose el plazo que señale el Juez de primera instancia para efectos de la entrega del bien inmueble.

Como fundamentos señala básicamente los siguientes: **i)** que la cláusula quinta del Convenio del 09 de marzo de 1999, establece: “en caso de no renovarse el presente convenio, hará entrega del terreno cedido en uso, solo al requerimiento de parte una vez culminado el plazo de duración del presente convenio” (08 de marzo de 2019); **ii)** que, asimismo, se advierte que el Convenio no ha sido renovado, por el contrario la parte accionante a través de sus comunicaciones lo ha dado por concluido, no existiendo Convenio vigente, por lo que la condición de la demandada con relación al bien inmueble es de precaria, por cuanto el título que tuvo ha fenecido, y que a pesar de haber concluido el año 2009 al no haber solicitado la devolución se ha mantenido no como convenio definitivo sino conforme a sus estipulaciones, hasta que se solicite su devolución conforme se

¹⁰ De fojas 283 a 290.

¹¹ Copiada de fojas 08 a 21 del cuadernillo.

**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA**

**CASACIÓN N.º 1581-2022
LAMBAYEQUE
DESALOJO**

ha efectuado; **iii)** que en cuanto a lo señalado en la cláusula Sexta sobre las opciones del destino de la edificación, pago de la edificación o del terreno, no se trata de una condición suspensiva, ni resolutive del convenio, sino que se refiere a los efectos que las partes han considerado luego de la conclusión del convenio, por cuanto se trata de una inversión pública que debe ser reintegrada al Estado, pero ello es posterior al convenio y no lo limita ni afecta; y, **iv)** que es correcto que luego de producida la entrega del bien, la parte demandada solicite la devolución valorizada de la inversión, o en su caso ponerse de acuerdo sobre el pago del terreno, pero ello será de manera extrajudicial o en el proceso correspondiente, conforme al IV Pleno Casatorio Civil sobre la edificación en bienes del demandante.

SEGUNDO.- Sobre el recurso de casación.

2.1 El recurso de casación es un medio impugnatorio extraordinario de carácter formal que sólo puede fundarse en cuestiones eminentemente jurídicas y no en cuestiones fácticas o de revaloración probatoria, es por ello que este medio impugnatorio tiene por fines esenciales la adecuada aplicación del derecho objetivo al caso concreto y la uniformidad de la jurisprudencia nacional por la Corte Suprema; en ese sentido, su fundamentación por parte del recurrente debe ser clara, precisa y concreta indicando ordenadamente cuál o cuáles son las infracciones normativas que se denuncian y, en su caso, el precedente judicial del que se aparta la impugnada.

2.2 De conformidad con el artículo 384 del Código Procesal Civil, modificado por el artículo 1 de la Ley N.º 29364: “El recurso de casación tiene por fines la adecuada aplicación del derecho objetivo al caso concreto y la uniformidad de la jurisprudencia nacional por la Corte Suprema de Justicia”, asimismo, de acuerdo al artículo 386 del mismo Código: “El recurso de casación se sustenta en la

**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA**

**CASACIÓN N.º 1581-2022
LAMBAYEQUE
DESALOJO**

infracción normativa que incida directamente sobre la decisión contenida en la resolución impugnada o en el apartamiento inmotivado del precedente judicial”.

2.3 La infracción normativa podemos conceptualizarla como la afectación de las normas jurídicas en que incurre el Colegiado Superior al emitir una resolución, originando con ello que la parte que se considere afectada pueda interponer el respectivo recurso de casación. Respecto de los alcances del concepto de infracción normativa quedan comprendidas en el mismo, las causales que anteriormente contemplaba el artículo 386 del Código Procesal Civil, relativas a interpretación errónea, aplicación indebida e inaplicación de una norma de derecho material, incluyendo, además, la contravención de normas de carácter adjetivo.

TERCERO.- Solución del caso.

3.1 Habiéndose declarado procedentes, tanto denuncias sustentadas en infracciones de normas procesales como en infracciones de normas materiales, corresponde en principio, efectuar el análisis del error procesal, toda vez que, de resultar fundada la denuncia en dicho extremo, dada su incidencia en la tramitación del proceso y su efecto nulificante, carecería de sentido emitir pronunciamiento respecto del denunciado error material, referido al derecho controvertido en la presente causa.

3.2 Cabe precisar, que estando al carácter extraordinario y eminentemente formal del recurso de casación, el análisis del mismo se circunscribirá únicamente a las causales que han sido denunciadas y declaradas procedentes en el auto calificadorio del recurso, no correspondiendo emitir pronunciamiento respecto a infracciones normativas o apartamientos inmotivados del precedente, no denunciados en el recurso.

**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA**

**CASACIÓN N.º 1581-2022
LAMBAYEQUE
DESALOJO**

CUARTO.- Análisis de las causales invocadas

Con relación a la causal de *infracción normativa del artículo 139 incisos 3) y 5) de la Constitución Política del Perú.*

4.1 El artículo 139 inciso 3) de nuestra Constitución Política del Perú consagra como principio rector, dentro del ejercicio de la función jurisdiccional, la observancia del debido proceso y tutela jurisdiccional. El derecho a la Tutela Jurisdiccional Efectiva, permite a toda persona acceder al órgano jurisdiccional solicitando que se ampare una determinada pretensión, y que, a través de un proceso justo, se obtenga una sentencia fundada en derecho que, de ser el caso, pueda ser eficazmente cumplida.

4.2 La exigencia de que las decisiones judiciales sean debidamente motivadas, prevista en el artículo 139 inciso 5) de la Constitución Política del Estado, garantiza que los Jueces cualquiera sea la instancia a la que pertenezcan, expresen el proceso mental que los ha llevado a decidir la controversia, asegurando que el ejercicio de la potestad de Impartir Justicia se haga con sujeción a la Constitución y a la Ley. En ese sentido, debe verificarse la observancia del principio de congruencia en las resoluciones judiciales, el cual constituye un postulado de lógica formal por el cual el Juez debe decidir según las pretensiones deducidas en juicio y en armonía con la relación jurídica procesal establecida, sin alterar ni modificar los aspectos esenciales de la materia controvertida, impidiéndosele fallar sobre puntos que no han sido objeto de litigio.

4.3 El Tribunal Constitucional, en reiterada y uniforme jurisprudencia, como es el caso de la Sentencia N.º 3943-2006-PA/TC, de fecha 11 de diciembre de 2006, ha establecido que el derecho a la motivación de las resoluciones judiciales, no garantiza una motivación extensa de las alegaciones expresadas por las partes,

**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA**

**CASACIÓN N.º 1581-2022
LAMBAYEQUE
DESALOJO**

y que tampoco, cualquier error en el que eventualmente incurra una resolución judicial constituye automáticamente la violación del contenido constitucionalmente protegido del derecho a la motivación de las resoluciones judiciales; sino que, basta con que las resoluciones judiciales expresen de manera razonada, suficiente y congruente las razones que fundamentan la decisión del juzgador respecto a la materia sometida a su conocimiento.

4.4 Respecto a la causal procesal denunciada, el recurrente **Procurador Público del Gobierno Regional de Lambayeque**, alega básicamente lo siguiente: que la Sentencia de Vista no efectúa un análisis completo de las normas que regulan la cesión de uso de los bienes del Estado entre entidades públicas, y cómo debe definirse su utilidad social y el fin público, pues se trata de dos instituciones públicas que cumplen roles sociales y de interés público, por lo que, en ese sentido, se ha transgredido la debida motivación de las resoluciones judiciales, no existiendo ningún argumento destinado a la calificación de las partes como instituciones públicas.

4.5 Con relación a lo alegado por el recurrente, corresponde señalar, que aun cuando se alega que habría una motivación insuficiente por no haberse realizado un análisis completo de las normas que regulan la cesión de uso de los bienes del Estado, sin embargo, no se precisa, cuál sería la incidencia de dicha evaluación normativa respecto a la decisión adoptada por la Sala Superior, y menos aún se indican cuáles serían aquellas normas que no han sido consideradas por el Ad quem; por otra parte, tampoco se explica cuál es la relevancia jurídica de los roles sociales o el interés público de las entidades en conflicto, o en qué forma tendrían incidencia respecto a la decisión adoptada por la Sala Superior; en ese sentido, la parte recurrente no ha demostrado que las omisiones a que hace referencia, en efecto hayan vulnerado el derecho a la debida motivación, específicamente, que se haya verificado un supuesto de motivación insuficiente.

**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA**

**CASACIÓN N.º 1581-2022
LAMBAYEQUE
DESALOJO**

4.6 Cabe agregar, que de la revisión de autos se advierte que se ha respetado el derecho de defensa de las partes, así como a la doble instancia, no advirtiéndose igualmente afectación al debido proceso, ni vicio de motivación en la sentencia de vista recurrida, en donde se ha expuesto la suficiente justificación fáctica y jurídica en mérito a la cual el Ad quem ha considerado, según su criterio, que la demanda es fundada, consideraciones por las cuales debe **desestimarse** este extremo del recurso de casación.

Con relación a la causal de *infracción normativa del artículo 911 del Código Civil*.

4.7 Respecto a esta causal, el recurrente **Procurador Público del Gobierno Regional de Lambayeque** alega lo siguiente: **i)** que la demandada no tiene la condición de precaria debido a que el documento denominado “Convenio de regularización del terreno que ocupa la Dirección Regional de Salud de Lambayeque” suscrito el 09 de marzo de 1999 no ha fenecido, no obstante lo cual, la Sala Superior ha señalado que el convenio no fue renovado y que se ha solicitado la restitución del bien, lo cual evidencia un análisis incompleto del convenio, pues se han analizado sus cláusulas de forma separada y no de manera integral, dejando de lado la valoración y la finalidad del convenio; **ii)** que se ha considerado que lo señalado en la cláusula Sexta del convenio, referido a que se deba elegir entre el pago de la edificación o del terreno, no constituye una condición de tipo suspensiva ni resolutive, sin expresar argumento o análisis que complemente dicha apreciación jurídica, y sin considerar que es una condición propia del convenio, por lo que, no se le puede dar por concluido, sin antes evaluar si la posesionaria hará suyo el terreno o si la demandante debe pagar el valor de las construcciones, por lo que subyace un interés superior a la restitución que es la finalidad pública; y, **iii)** que la condición vigente del convenio hace alusión a que no existe posibilidad de restitución del bien, sin que una de

**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA**

**CASACIÓN N.º 1581-2022
LAMBAYEQUE
DESALOJO**

las partes reconozca a favor de la otra la opción de valorización de los bienes, más aún, si ante la renuencia a renovarse el convenio, existe un procedimiento previo antes de solicitar la restitución del bien, por lo que mal hace la Sala Superior en concluir que no existe condición vigente entre las partes, cuando ello estaba sujeto a la decisión de una autoridad superior.

4.8 Al respecto, corresponde señalar, que se advierte de autos que la demandante **Sociedad de Beneficencia de Chiclayo** solicita que la Gerencia Regional de Salud de Lambayeque le restituya el bien inmueble ubicado en la Avenida Salaverry N.º 1610, provincia de Chiclayo y departamento de Lambayeque, e inscrito en la Partida N.º 11045791 del Registro de Predios de Chiclayo, señalando como principales fundamentos de su pretensión, que con fecha 09 de marzo de 1999 suscribió con la demandada el documento denominado “*Convenio para la regularización de terreno que ocupa la Dirección Regional de Salud de Lambayeque*”, en el cual se fijó en diez años el plazo máximo de duración del convenio, por lo que el mismo habría culminado indefectiblemente el 09 de marzo de 2009, y que si bien habría buscado un acuerdo justo para que la demandada abone una contraprestación por el uso del terreno, sin embargo sus esfuerzos han sido infructuosos, por lo que le ha comunicado por conducto notarial su decisión de no renovar el convenio y solicitarle la entrega del bien, estando a que la demandada se ha convertido en un ocupante precario, pues el convenio con el cual conducía el inmueble es un título fenecido.

4.9 La demandada **Gerencia Regional de Salude de Lambayeque**, ha señalado principalmente que tiene la posesión del predio desde el 01 de marzo de 1982, asimismo, que no tiene la condición de ocupante precario porque en el Convenio se establecen obligaciones para ambas partes, entre ellas pagar el valor de las edificaciones o pagar el valor del terreno en caso de no haber acuerdo para la prórroga del Convenio, conforme a la cláusula Sexta y Octava

**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA**

**CASACIÓN N.º 1581-2022
LAMBAYEQUE
DESALOJO**

del Convenio, por lo que no ha fenecido el título con el que poseen el bien, además que el plazo debe ser establecido por la alta dirección, es decir, el Ministerio de Promoción de la Mujer por parte de la accionante, y el MINSA por parte de la demandada, conforme a lo establecido en la cláusula Sexta del Convenio; y, el **Procurador Público del Gobierno Regional de Lambayeque** ha señalado principalmente que no existe precariedad en la posesión por la subsistencia de obligaciones de los otorgantes del convenio, entre ellas pagar el valor de las edificaciones o pagar el valor del terreno, ante la inexistencia de consenso respecto a la prórroga del convenio, conforme a la cláusula Sexta del mismo, asimismo, que existen cláusulas de carácter suspensivo que obligan a las partes a realizar un procedimiento post término del convenio, lo cual no se ha realizado, por lo que, en ese sentido no se le puede dar un carácter de título vencido al convenio.

4.10 Por su parte, la **Sala Superior** ha considerado en su sentencia de vista básicamente que la cláusula quinta del Convenio del 09 de marzo de 1999, establece que *“en caso de no renovarse el presente convenio, hará entrega del terreno cedido en uso, solo al requerimiento de parte una vez culminado el plazo de duración del presente convenio”*, y que dicho plazo de vencimiento vendría a ser el 08 de marzo de 2019; asimismo, señala que el Convenio no fue renovado, y por el contrario la parte accionante a través de sus comunicaciones lo ha dado por concluido, por lo que no existiría Convenio vigente, teniendo la demandada la condición de precaria, por cuanto el título que tuvo ha fenecido, al haberse solicitado la devolución del predio; y, respecto a lo señalado en la cláusula Sexta sobre las opciones del destino de la edificación, pago de la edificación o del valor del terreno, señala que no se trata de una condición, sino de los efectos que las partes han considerado luego de la conclusión del convenio, pues las edificaciones son una inversión pública que debe ser reintegrada al Estado, pero que ello se dará en forma posterior al convenio y de manera extrajudicial o en el

**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA**

**CASACIÓN N.º 1581-2022
LAMBAYEQUE
DESALOJO**

proceso correspondiente, conforme al IV Pleno Casatorio Civil sobre la edificación en bienes del demandante.

4.11 De conformidad con lo establecido en el numeral 2. del literal b) del Cuarto Pleno Casatorio Civil, en los procesos de desalojo por ocupación precaria, el derecho en disputa no será el de la propiedad, previsto en el artículo 923 del Código Civil¹² concordante con el artículo 70 de la Constitución Política del Estado¹³, sino el derecho a poseer; en ese sentido, el conflicto jurídico en el presente proceso pasa por determinar, si la demandada Gerencia Regional de Salud de Lambayeque cuenta o no con título vigente que le permita mantener la posesión del bien sub litis, o si, por el contrario, el mismo ha fenecido, y consecuentemente, su condición es la de una ocupante precaria.

4.12 El artículo 896 del Código Civil establece que: *“La posesión es el ejercicio de hecho de uno o más poderes inherentes a la propiedad”*; asimismo, de acuerdo al artículo 911 del mismo Código: *“La posesión precaria es la que se ejerce sin título alguno o cuando el que se tenía ha fenecido”*. Con relación a la posesión precaria, la Corte Suprema, a través del Cuarto Pleno Casatorio Civil¹⁴, estableció que nos encontramos frente a un poseedor precario¹⁵, cuando la persona ocupa un inmueble ajeno, sin pago de renta y sin título para ello, o cuando dicho título no le genera ninguna protección frente al demandante, por

¹² **Código Civil: “Noción de propiedad. Artículo 923.-** 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”.

¹³ **Constitución Política del Estado: “Inviolabilidad del derecho de propiedad. Artículo 70.-** El derecho de propiedad es inviolable. El Estado lo garantiza. Se ejerce en armonía con el bien común y dentro de los límites de ley. A nadie puede privarse de su propiedad sino, exclusivamente, por causa de seguridad nacional o necesidad pública, declarada por ley, y previo pago en efectivo de indemnización justipreciada que incluya compensación por el eventual perjuicio. Hay acción ante el Poder Judicial para contestar el valor de la propiedad que el Estado haya señalado en el procedimiento expropiatorio”.

¹⁴ Casación N°2195-2011-Ucayali del 13 de agosto de 2012.

¹⁵ **Cuarto Pleno Casatorio Civil: “b) Por mayoría ESTABLECE como doctrina jurisprudencial vinculante lo siguiente: 1.** Una persona tendrá la condición de precaria cuando ocupe un inmueble ajeno, sin pago de renta y sin título para ello, o cuando dicho título no genere ningún efecto de protección para quien lo ostente, frente al reclamante, por haberse extinguido el mismo. **2.** 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”.

**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA**

**CASACIÓN N.º 1581-2022
LAMBAYEQUE
DESALOJO**

haberse extinguido, debiéndose tener en consideración, que la alusión al título inexistente o fenecido, no está referida únicamente al título de propiedad, sino a cualquier acto jurídico que autorice al demandado a ejercer la posesión del bien, dado que, el derecho en disputa no es el de propiedad sino el derecho a poseer.

4.13 Cabe agregar, que con relación a la ausencia de título o al fenecimiento del mismo, el Cuarto Pleno Casatorio Civil, también ha precisado en su parte considerativa (*fundamento 51.*), que el demandado puede aludir, además, a cualquier acto jurídico o circunstancia que forme parte de los hechos debatidos dentro del proceso, y que justifique su derecho a la posesión, los cuales podrán ser acreditados haciendo uso de los medios probatorios previstos por Ley¹⁶. Asimismo, el precedente 5.5 del mismo Pleno, establece que cuando el demandado alegue haber realizado edificaciones sobre el predio, lo único que se debe verificar es si el demandante tiene derecho o no a disfrutar de la posesión, dejándose a salvo el derecho del demandado a reclamar lo que considere pertinente en otro proceso.

4.14 En el presente caso, la controversia radica en establecer si del contenido del documento denominado “*Convenio para regularización de terreno que ocupa la Dirección Regional de Salud de Lambayeque*” de fecha 09 de marzo de 1999¹⁷, se desprende un acto jurídico o circunstancia que justificaría la posesión de la demandada sobre el bien sub litis, o si por el contrario corresponde disponer la restitución del predio a favor de la demandante.

¹⁶ **Cuarto Pleno Casatorio Civil.** Fundamento 51. “(...) cuando dicho artículo en análisis [911° del Código Civil] 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 o circunstancia** que hayan expuesto, tanto la parte demandante, como la demandada, en el contenido de los fundamentos fácticos tanto de la pretensión, como de su contradicción y que le autorice a ejercer el pleno disfrute del derecho a la posesión, hechos o actos cuya probanza pueden realizarla, a través de cualquiera de los medios probatorios que nuestro ordenamiento jurídico admite; entendiéndose que el derecho en disputa no será la propiedad sino el derecho a poseer”.

¹⁷ De fojas 07 a 09.

**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA**

**CASACIÓN N.º 1581-2022
LAMBAYEQUE
DESALOJO**

4.15 A través del documento denominado “*Convenio para regularización de terreno que ocupa la Dirección Regional de Salud de Lambayeque*” de fecha 09 de marzo de 1999, la demandante Sociedad de Beneficencia de Chiclayo señala haber entregado desde el 01 de marzo de 1982, un terreno de su propiedad ubicado en Avenida Salaverry N.º 1610 (Paseo del Deporte) con un área de 5,100 m² -objeto de demanda-, a favor de la Dirección Regional de Salud de Lambayeque (hoy la demandada Gerencia Regional de Salud de Lambayeque), y que a solicitud de la demandada, se convalida la ocupación desde ese momento y se acuerda fijar como plazo máximo de duración del Convenio por diez años, se indica también que sobre el terreno la demandada ha efectuado construcciones de material noble donde se ubican oficinas, almacenes de medicinas, laboratorio y otros ambientes, precisándose que no se limita la posibilidad de hacer nuevas edificaciones, además, se señala en la cláusula *Quinta* que en caso la demandada no renueve el Convenio, hará entrega del mismo a la demandante al solo requerimiento de parte, precisándose en la cláusula *Sexta* que en caso no se devuelva el local, será factible su renovación de común acuerdo a través de la alta dirección de cada entidad, y que en caso de no haber acuerdo, éstas deberán evaluar y determinarán el destino de la edificación, es decir, el pago del valor de la edificación o del terreno.

4.16 En ese sentido, si bien la Sala Superior sustenta su decisión de declarar fundada la demanda de desalojo, a partir de la aplicación de lo señalado en la cláusula *Quinta*, esto es, que existiría la obligación de la demandada de devolver el inmueble en forma inmediata al solo requerimiento de la accionante luego del vencimiento del plazo del Convenio, sin embargo, un análisis integral de dicho documento, nos permite advertir que conforme a su cláusula *Sexta*, el acuerdo sobre la renovación del Convenio debe recaer en la Alta Dirección de ambas entidades, pues son ellas las que deben decidir el destino de la edificación efectuada por la demandada, es decir, entre pagar el valor de la edificación o

**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA**

**CASACIÓN N.º 1581-2022
LAMBAYEQUE
DESALOJO**

pagar el valor del terreno, circunstancia que no se ha acreditado que se haya verificado en el caso de autos.

4.17 Por otra parte, se aprecia, además, que el objeto del *Convenio* fue tanto regularizar la posesión que ya venía ejerciendo la demandada sobre el bien desde el año 1982, como continuar proporcionando a la demandada un espacio físico para su uso como oficinas administrativas y almacenes de medicamentos para la atención de salud de la población, estableciéndose incluso que la demandada podía continuar realizando nuevas obras y/o proyectos de edificaciones sobre el predio (cláusula *Cuarta*), acordándose en reciprocidad, el apoyo de los profesionales médicos de la demandada para las campañas médicas de la Sociedad de Beneficencia de Chiclayo (cláusula *Sétima*), es decir, que su finalidad era la de contribuir al mejoramiento de la prestación de los servicios de salud en la comunidad.

4.18 Consecuentemente, debe señalarse que tales disposiciones del propio Convenio del 09 de marzo de 1999, constituyen circunstancias que justificarían la posesión de la demandada Gerencia Regional de Salud de Lambayeque sobre el inmueble sub litis, en tanto y en cuanto la alta dirección de ambas entidades (demandante y demandada) no se pronuncien previamente sobre la continuación del Convenio, o, caso contrario, decidan sobre el destino de las edificaciones realizadas sobre el mismo, lo cual debe ser debida y oportunamente establecido, considerando la importancia del uso que se viene dando al bien sub litis vinculada a la prestación de servicios de salud, motivos por los cuales, la demandada no puede ser considerada como ocupante precaria del inmueble, en los términos establecidos por el artículo 911 del Código Civil, y lo señalado en el Cuarto Pleno Casatorio Civil, debiendo, por tanto, declararse **fundado** el recurso en este extremo, y actuando en sede de instancia confirmar la sentencia apelada que declaró improcedente la demanda.

**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA**

**CASACIÓN N.º 1581-2022
LAMBAYEQUE
DESALOJO**

IV.- FALLO:

Por estas consideraciones: declararon **FUNDADO** el recurso de casación interpuesto por el **PROCURADOR PÚBLICO DEL GOBIERNO REGIONAL DE LAMBAYEQUE** de fecha 16 de noviembre de 2021; y, en consecuencia, **CASARON** la sentencia de vista emitida mediante resolución número 16 de fecha 13 de octubre de 2021, y actuando en sede de instancia **CONFIRMARON** la sentencia apelada emitida mediante resolución número 09 de fecha 10 de noviembre de 2020, que declaró **IMPROCEDENTE** la demanda de desalojo por ocupación precaria; en los seguidos por Sociedad de Beneficencia de Chiclayo contra la Dirección Regional de Salud de Lambayeque sobre Desalojo por ocupación precaria; **MANDARON** publicar la presente resolución en el diario oficial “El Peruano”; y, *los devolvieron*. Notifíquese. Integra el colegiado la señora Jueza Suprema Coronel Aquino. Interviene como ponente el señor Juez Supremo **Arias Lazarte**.

S.S.

**ARIAS LAZARTE
BUSTAMANTE OYAGUE
PINARES SILVA
CORONEL AQUINO
ZAMALLOA CAMPERO**

Evr