



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

**CASACIÓN 2976-2016  
AREQUIPA  
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

**SUMILLA:** *Se han infringido las disposiciones de los artículos 1026 y 1028 del Código Civil por aplicación indebida de una norma de derecho material, cuando conforme al artículo 911 del Código Civil y el carácter vinculante del Cuarto Pleno Casatorio número 2195-2001-Ucayali, bastaba con determinar si la demandada contaba con algún título o documento que legitime su posesión.*

Lima, cinco de mayo  
de dos mil diecisiete.-

**LA SALA CIVIL TRANSITORIA DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA:** Vista la causa número dos mil novecientos setenta y seis - dos mil dieciséis; en Audiencia Pública de la fecha y producida la votación de acuerdo a ley, emite la siguiente sentencia: -----

**I. ASUNTO:** -----

Se trata del recurso de casación interpuesto por **la demandante Lily Baltazara Cuadros Agramonte** a fojas ciento cuarenta y dos, contra la Sentencia de Vista, contenida en la Resolución número quince (cuatro), de fecha dieciocho de mayo de dos mil dieciséis, de fojas ciento veintiocho, emitida por la Segunda Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Arequipa; que revoca la sentencia apelada de fecha catorce de agosto de dos mil quince, que declara fundada la demanda de desalojo por ocupación precaria y reformándola la declara infundada. -----

**II. ANTECEDENTES:** -----

**DEMANDA:** -----

Se aprecia que a fojas quince de los autos, la demandante Lily Baltazara Cuadros Agramonte pretende que se le restituya y haga entrega de la sala, comedor y cocina del primer piso, dos dormitorios y baño completo del segundo piso que ocupa y detenta como precaria en el inmueble de su propiedad sito en la Calle Leoncio Prado número 212 al 214-A (parte baja), comprensión del distrito de



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

**CASACIÓN 2976-2016  
AREQUIPA  
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

Miraflores, provincia y departamento de Arequipa, sosteniendo que la demandada es precaria al no contar con un título que justifique su posesión sobre el bien *sub litis* y que no le asiste derecho alguno, por cuanto no paga renta alguna. -----

**CONTESTACIÓN DE LA DEMANDA:** -----

Emplazada que fue la misma, Narvy Concepción Usnayo Lazo contesta la demanda a fojas cuarenta y dos, señalando que es falso que sea precaria, pues vive en el inmueble aludido por más de diecinueve (19) años, por ser la esposa del hijo de la demandante, lugar donde ha formado su familia. -----

**RESOLUCIÓN DE PRIMERA INSTANCIA:** -----

Culminado el trámite correspondiente, el juez mediante sentencia de fecha catorce de agosto de dos mil quince, de fojas ochenta y seis, declara fundada la demanda de desalojo por ocupación precaria y ordenando que la demandada desocupe y entregue los ambientes consistentes en la sala, comedor y cocina del primer piso, así como los dos dormitorios y baño completo del segundo piso, del inmueble ubicado en la Calle Leoncio Prado 212-214-A (parte baja) del distrito de Miraflores, inscrito en la Ficha Registral P06153167 del distrito de Miraflores, Provincia y Departamento de Arequipa, dentro del plazo de seis días, bajo apercibimiento de ejecución forzada, ordenándose el descerraje y allanamiento, sustentando que: -----

i) La demandante acredita su titularidad sobre el bien con la Ficha Registral número P06153167, donde aparece como titular del inmueble *sub litis*, teniendo en cuenta que en el asiento 00005 se ha rectificado el nombre de la recurrente, lo que no enerva su derecho real sobre el inmueble materia del proceso, por lo que siendo ello así, este extremo se encuentra plenamente acreditado.-----

ii) Respecto al extremo de establecer la calidad y naturaleza en que la demandada viene ocupando el inmueble *sub litis* y si el título o documento con el que viene poseyendo dicha demandada se encuentra vigente o ha fenecido; del mérito de los actuados se desprende objetivamente que ésta no cuenta con ningún título o documento que legitime su posesión, pues conforme al



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

**CASACIÓN 2976-2016  
AREQUIPA  
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

considerando precedente, la demandante es la propietaria única y exclusiva del inmueble *sub litis* (en cuyo interior se encuentra ubicado los ambientes ocupados por la demandada, consistentes en una sala, comedor y cocina del primer piso, así como los dos dormitorios y baño completo del segundo piso, del inmueble ubicado en la Calle Leoncio Prado 212-214-A (parte baja) del distrito de Miraflores; no pasando inadvertido que si bien la demandada afirma encontrarse casada con Rolando Christian Núñez Cuadros (hijo de la demandante), señalando que fue este quien la llevó a vivir al inmueble hace más de diecinueve años, formado una familia integrada por sus tres hijos (nietos de la demandante), tal calidad de nuera de la demandante no constituye jurídicamente un título o derecho que legitime la posesión que detenta.-----

**iii)** Se demuestra que la accionante es la única propietaria del inmueble *sub litis*, siendo la demandada una poseedora precaria, tanto más que como ella misma lo reconoce, quien la llevó a vivir al inmueble fue su esposo (hijo de la demandante), por lo tanto, la “autorización” o “consentimiento” para vivir en los ambientes ubicados al interior del inmueble de propiedad de la accionante, no ha provenido de la titular del inmueble, sino de su hijo (esposo de la demandada), quien no aparece con derechos sobre el inmueble, por lo que no puede autorizar o disponer de forma alguna sobre el inmueble que no es de su propiedad, máxime si en el proceso no se acredita de manera alguna los derechos sucesorios que pudiera corresponder al esposo de la demandada, lo que en todo caso, constituirían derechos personales o propios, que tampoco serían extensivos a la demandada. -----

**RESOLUCIÓN DE SEGUNDA INSTANCIA: -----**

La Segunda Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Arequipa, mediante Resolución número quince (cuatro), de fecha dieciocho de mayo de dos mil dieciséis, obrante a fojas ciento veintiocho, revocó la apelada de fecha catorce de agosto de dos mil quince, que declara fundada la demanda; y, reformándola la declaró infundada, sustentando: -----



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

**CASACIÓN 2976-2016  
AREQUIPA  
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

- i) Se halla fehacientemente acreditado que los padres del esposo de la demandada les cedieron los ambientes *sub litis* para que desde el inicio del matrimonio tuvieran en uso de vivienda los mismos en los que sus tres hijos nacieron y crecieron hasta el momento en el que el esposo decidió retirarse del hogar conyugal, configurándose el derecho de uso y habitación previsto en el artículo 1026 del Código Civil extensible a los hijos de la familia. -----
- ii) La cesión de uso para vivienda efectuado por la demandante y esposo se interpreta jurídicamente también como un acto de solidaridad familiar con el deber alimentario que tienen los ascendientes a favor de sus hijos al proveerlos de vivienda y posteriormente a sus nietos cuando nacen y crecen, quienes al momento de la demanda cuentan con dieciocho (18), dieciséis (16) y once (11) años de edad, cuando sus directos progenitores no están en condiciones de brindarles una vivienda como es el caso de autos donde se les ha consentido vivir en el inmueble por más de dieciocho (18) años desde su casamiento. -----
- iii) En consecuencia, la Carta Notarial que cursa la actora a la demandada con fecha veintisiete de marzo de dos mil catorce, después de que su hijo hiciera dejación unilateral del hogar conyugal para que desocupe el inmueble, resulta injustificada y riñe con el valor de solidaridad familiar -----
- iv) Finalmente, el derecho de propiedad que tiene la actora tiene que ser ejercido en armonía con el bien común conforme lo prescribe el artículo 70 de la Constitución Política del Perú y pretender el desalojo de la familia de su hijo y nuera deviene en agravante al derecho de familia y al interés a los nietos de la actora. -----

**III. MATERIA JURÍDICA EN DEBATE: -----**

El tema en debate radica en determinar si la decisión de la recurrida se encuentra debidamente motivada; y, si en el caso específico, ha sido correcta la aplicación de los artículos 1026 y 1028 del Código Civil. -----



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

**CASACIÓN 2976-2016  
AREQUIPA  
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

**IV. FUNDAMENTOS:** -----

**PRIMERO.-** Siendo que por auto de calificación de fecha veintinueve de agosto de dos mil dieciséis del cuadernillo de casación, se declaró procedente el recurso de su propósito por las causales de: **i) Infracción normativa de los artículos 139 incisos 3 y 5 de la Constitución Política del Perú, VII del Título Preliminar, 50 inciso 6, 122 y 197 del Código Procesal Civil y 12 del Texto Único de la Ley Orgánica del Poder Judicial.-** Sostiene que con la resolución expedida se afecta su derecho, por cuanto no se ha tomado en cuenta que la única propietaria del inmueble es la recurrente; sin embargo, en forma errónea se indica que los padres del cónyuge de la demandada le habrían cedido en uso el bien, sin considerar que dicho aspecto no ha sido planteado ni mucho menos acreditado, tampoco se ha considerado que la impugnante es una persona de edad avanzada y que el inmueble materia de *litis* es el único con el que cuenta; no se ha valorado debidamente la inspección judicial llevada a cabo donde se advirtió la presencia de dos perros que le impiden ingresar a su inmueble; si bien en la sentencia se consigna que por ausencia de los padres o desconocimiento de su paradero o por causa de pobreza del que debe prestar el obligado, la demandada nunca alegó dicha situación; por lo que dicho extremo resulta incongruente, tampoco obra prueba alguna de la cual se infiere que cedió a la demandada el inmueble materia de pronunciamiento; y, **ii) Infracción normativa material por aplicación indebida de los artículos 1026 y 1028 del Código Civil, 70 de la Constitución Política del Perú.-** Alega que la sentencia sin ningún sustento de lo que aparece en el proceso afirma que se halla acreditado que los padres del esposo de la demandada le cedieron los ambientes para que desde el inicio del matrimonio lo tuvieran en uso, afirmación que resulta falsa por cuanto el mismo nunca fue cedido. -----

**SEGUNDO.-** Al concurrir causales de infracción normativa por vicios *in iudicando* e *in procedendo*, corresponde verificar primero si se ha configurado o no esta



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

**CASACIÓN 2976-2016  
AREQUIPA  
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

última causal, pues en caso de ser estimada, se dispondría el reenvío de la causa al estadio procesal correspondiente, impidiendo que sea factible el análisis de las normas materiales en las que se sustenta o debió sustentarse la resolución recurrida.-----

**TERCERO.-** Siendo ello así, es necesario destacar que el principio denominado motivación de los fallos judiciales, constituye un valor jurídico que rebasa el interés de los justiciables por cuanto se fundamenta en principios de orden jurídico, pues la declaración del derecho en un caso concreto, es una facultad del Juzgador que impone una exigencia social de que la comunidad sienta como un valor jurídico, denominado, fundamentación o motivación de la sentencia; el mismo que se encuentra consagrado en el artículo 139 inciso 5 de la Constitución Política del Perú concordante con el artículo 12 del Texto Único Ordenado de la Ley Orgánica del Poder Judicial e incisos 3 y 4 del artículo 122 y 50 inciso 6 del Código Adjetivo.-----

**CUARTO.-** El principio precedente de motivación de los fallos judiciales tiene como vicio procesal dos manifestaciones: **1)** La falta de motivación y **2)** La defectuosa motivación, la cual a su vez se divide en tres agravios procesales: **a)** Motivación aparente; **b)** Motivación insuficiente; y **c)** Motivación defectuosa en sentido estricto; en ese sentido y coincidiendo con la doctrina, la motivación aparente se da cuando la decisión se basa en pruebas no actuadas o en hechos no ocurridos; la motivación *insuficiente*, que se presenta cuando vulnera el principio de la razón suficiente y la motivación defectuosa propiamente dicha, se presenta cuando el razonamiento del juez viola los principios lógicos y las reglas de la experiencia.-----

**QUINTO.-** Bajo estos parámetros y de la revisión de la Sentencia de Vista, tenemos que la decisión adoptada se encuentra adecuadamente fundamentada, pues establece la relación de hecho en base a su apreciación probatoria, interpreta



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

**CASACIÓN 2976-2016  
AREQUIPA  
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

y aplica las normas que considera pertinentes, por lo que no se advierte trasgresión alguna al principio de debida motivación de las sentencias, no se afecta la logicidad, ni se vulnera el derecho a probar en cualquiera de sus vertientes. Es decir, su pronunciamiento se ha ceñido estrictamente a lo aportado, mostrado y debatido en el proceso, por lo que dicho fallo no puede ser cuestionado por ausencia o defecto en la motivación, pues se ha cumplido con precisar el por qué y debido a qué se ha llegado a la conclusión final, en consecuencia, un parecer o criterio distinto al que ha arribado no puede ser causal para cuestionar la motivación; lo que no significa que no pueda existir un criterio distinto para arribar a una conclusión diferente a la que ha planteado la Sala Superior, sin que ello implique ausencia o defecto en la motivación de la sentencia de vista. En consecuencia, la infracción normativa procesal por ausencia de motivación debe ser **desestimada** en todos sus extremos.-----

**SEXTO.-** Ahora, examinando la infracción sustantiva, tenemos que el artículo 1026 del Código Civil establece: *“El derecho de uso o de servicios de un bien no consumible se rige por las disposiciones del título anterior, en cuanto sean aplicables”*; asimismo, el artículo 1028 del mismo cuerpo legal señala: *“Los derechos de uso y habitación se extienden a la familia del usuario, salvo disposición distinta”*.-----

**SÉTIMO.-** La Sala de Revisión al analizar la prestación incoada por la demandante, sustenta su decisión – revocando la apelada – en el derecho de uso y habitación, señalando que: **a)** Los padres del esposo de la demandada le habrían cedido los ambientes del inmueble *sub litis* para formar su familia junto a sus tres hijos, configura el derecho de uso y habitación previsto en el artículo 1026 del Código Civil, extensible a los hijos de la familia; **b)** La cesión de uso para vivienda efectuado por la demandante y esposo, se interpreta jurídicamente como un acto de solidaridad familiar con el deber alimentario que tienen los ascendientes a favor de sus hijos al proveerles vivienda y posteriormente a sus



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

**CASACIÓN 2976-2016  
AREQUIPA  
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

nietos cuando nacen y crecen; y, **c)** Las desavenencias y discusiones familiares no pueden desvirtuar la necesidad del uso de vivienda, por lo menos hasta cuando se extinga el deber alimentario que tienen no solo los padres sino también, en defecto de los primeros, los abuelos.-----

**OCTAVO.-** Sin embargo, la Sala de Vista no ha tenido en cuenta los siguientes aspectos: -----

**i)** El carácter vinculante del Cuarto Pleno Casatorio número 2195-2011-Ucayali que establece como doctrina jurisprudencial: “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*”. -----

**ii)** La materia ventilada es uno de desalojo por ocupación precaria, más no así, de alimentos, donde tenga que analizarse los actos de solidaridad familiar que deben tener los abuelos frente a sus nietos, en caso los padres no cumplan con dicho deber. -----

**iii)** La inexistencia de documento o instrumental que acredite que entre las partes se ha generado un derecho de uso para vivienda; y en el mejor de los casos, si ésta hubiera constituido de manera tácita, ya habría fenecido, si tenemos en cuenta la Carta Notarial que remitiera la demandada a la accionante, comunicando su negativa de salir del inmueble. -----

**NOVENO.-** Es evidente que se ha infringido las disposiciones del artículo 1026 y 1028 del Código Civil, por aplicación indebida, cuando conforme al artículo 911 del Código Civil bastaba con determinar si la demandada contaba con algún título o documento que legitime su posesión; y que en la presente materia se ha determinado que la *autorización* o *consentimiento* para vivir en el inmueble de la demandante no ha provenido directamente de la titular del predio, sino de su hijo (esposo de la demandante), quien no aparece como derechos sobre el inmueble.



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

**CASACIÓN 2976-2016  
AREQUIPA  
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

Por tanto, tampoco procede ampara el contenido del artículo 70 de la Constitución Política del Perú al no haberse vulnerado derecho de propiedad alguna.-----

**DÉCIMO.-** Siendo esto así, resulta necesario actuar en sede de instancia, para confirmar la apelada.-----

**IV. DECISIÓN:** -----

Por lo tanto, atendiendo a lo expuesto, corresponde amparar el recurso de casación conforme a lo señalado por el artículo 396 del Código Procesal Civil; por lo que declararon: **FUNDADO** el recurso de casación interpuesto por **la demandante Lily Baltazara Cuadros Agramonte** a fojas ciento cuarenta y dos; por consiguiente, **CASARON** la Sentencia de Vista, contenida en la Resolución número quince (cuatro), de fecha dieciocho de mayo de dos mil dieciséis, **y actuando en sede de instancia; CONFIRMARON** la apelada que declara **FUNDADA** la demanda de Desalojo por Ocupación Precaria; **DISPUSIERON** la publicación de la presente resolución en el Diario Oficial “El Peruano”, bajo responsabilidad; en los seguidos por Lily Baltazara Cuadros Agramonte con Narvy Concepción Usnayo Lazo, sobre Desalojo por Ocupación Precaria; y *los devolvieron*. **Ponente Señor De la Barra Barrera, Juez Supremo.-**

**S.S**

**ROMERO DÍAZ**

**CABELLO MATAMALA**

**MIRANDA MOLINA**

**DE LA BARRA BARRERA**

**CÉSPEDES CABALA**