



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPUBLICA  
SALA CIVIL PERMANENTE**

**CASACION 4966-2019  
LIMA  
DESALOJO POR OCUPACION PRECARIA**

**SUMILLA:** En el desalojo por ocupación precaria, corresponde determinar el derecho a la restitución del bien; frente a la ausencia de la justificación de la posesión del demandado; de existir alegaciones referidas a haber adquirido por prescripción adquisitiva de dominio, el Juez deberá proceder conforme al numeral 5.6 literal b del IV Pleno Casatorio Civil.

Lima, veintiocho de abril de dos mil veintidós.-

**LA SALA CIVIL PERMANENTE DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPUBLICA;** Vista la causa número 4966-2019, 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 Sala Suprema el recurso de casación interpuesto por la demandante **SECURITY C&J STAR SOCIEDAD ANÓNIMA CERRADA**, contra la sentencia de vista, de fecha catorce de junio de dos mil diecinueve, expedida por la Segunda Sala Especializada en lo Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima; que revocó la sentencia de primera instancia de fecha siete de mayo de dos mil dieciocho, que declaró **fundada** la demanda sobre desalojo por ocupación precaria, y reformándola la declara infundada.

**II. ANTECEDENTES:**

**1. DE LA DEMANDA:**



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPUBLICA  
SALA CIVIL PERMANENTE**

**CASACION 4966-2019  
LIMA  
DESALOJO POR OCUPACION PRECARIA**

Por escrito de fojas treinta y cuatro, **SECURITY C&J STAR S.A.C** interpone demanda de desalojo por ocupante precario contra Simón Quispe Carbajal, a fin de que se ordene al demandado desocupe y restituya el inmueble de su propiedad ubicado en Calle Solitario de Sayán Mz I-J Lt 02, numeración provisional Calle Solitario de Sayán N° 287-291, Urbanización Maranga II Etapa, distrito de San Miguel, provincia y departamento de Lima, inscrito en la Partida Electrónica N° 47002664. Sostiene su pretensión señalando que, es propietaria legítima del inmueble de desalojo por haberlo adquirido de su anterior propietario Constructora OROPESA SA mediante contrato de compra venta de fecha 10 de junio de 2015 y elevada a escritura pública el 6 de agosto de 2015 e inscrita en los Registros Públicos el 15 de setiembre de 2015. Procedió a cursa carta notarial al demandado para que desocupe el inmueble e invitó a éste al Centro de Conciliación Negociación de Conflictos.

**2. DE LA CONTESTACIÓN:**

Por escrito de fojas ciento sesenta y ocho, **Simón Quispe Carbajal** contesta la demanda señalando que: **a)** No está probado que tenga condición de ocupante precario, pues con el certificado de posesión expedido por la Municipalidad Distrital de San Miguel con fecha 17 de setiembre de 1997, acredita que posee en pleno ejercicio de los derechos que le confiere el artículo 912 del Código Civil. **2)** La demandante se limita a señalar que tiene título de propiedad por la compra venta, pero no ha demostrado que el predio que ocupa sea el mismo que pretende, ni ha probado que el lote que ocupa corresponda a su propiedad ni que el recurrente posea el lote sin título. **3)** La demandante adquiere la propiedad no por derecho propio, sino por la venta realizada de su anterior propietario Constructora OROPESA SA de favor y violando su mejor derecho que tiene a la propiedad, por estar en posesión aproximadamente de 30 años, con justo título y con derecho a la prescripción adquisitiva de dominio.



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPUBLICA  
SALA CIVIL PERMANENTE**

**CASACION 4966-2019  
LIMA  
DESALOJO POR OCUPACION PRECARIA**

**3. PUNTOS CONTROVERTIDOS:**

Se fijaron como puntos controvertidos: **1)** Determinar si la parte demandante ostenta la calidad para solicitar la restitución del inmueble ubicado en Calle Solitario de Sayán N° 287-291, Urbanización Maranga II Etapa, San Miguel, provincia y departamento de Lima; **2)** Determinar si el demandado viene ocupando el inmueble materia de litis en forma precaria o si lo ocupa de un justo título que legitime su posesión.

**4. SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA:**

Mediante sentencia de primera instancia de fecha siete de mayo de dos mil dieciocho, se declaró fundada la demanda de desalojo por ocupante precario y se ordenó que la parte demandada desocupe y entregue el inmueble materia de *litis*, bajo los siguientes fundamentos: **a)** Con la Partida N° 47002664 sobre el inmueble constituido por el lote N° 2 de la Manzana I-J Urbanización Maranga Segunda Etapa San Miguel, en cuyo contenido figura que SECURITY C&J STAR S.A.C, ha adquirido el dominio del inmueble inscrito en dicha partida en mérito a la compra venta celebrada por su anterior propietario Constructora OROPESA SA, con lo que se acredita la titularidad del inmueble antes descrito por parte del demandante, corroborándose que tiene título válido para solicitar su restitución. **b)** El demandante pretende de que a razón de tener un certificado de posesión se determine que no es un ocupante precario y no estaría dentro de los alcances del artículo 911 del Código Civil, esto es, niega ejercer la posesión sin un título, sin embargo, el certificado de posesión existen opiniones legales que dan cuenta de la insuficiencia de título para poseer de quienes ostentan estos certificados de posesión, por lo que este documento no causa convicción como título para poseer. **c)** El demandado presenta una serie de documentos como son los certificados de autoavalúo desde el año 1992 y



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPUBLICA  
SALA CIVIL PERMANENTE**

**CASACION 4966-2019  
LIMA  
DESALOJO POR OCUPACION PRECARIA**

recibos por servicios, aduciendo que el contrato por el que el demandante ha adquirido su propiedad es nulo y que con la documentación ostenta haber adquirido la propiedad de este predio por prescripción adquisitiva, empero, en el IV Pleno Casatorio Civil se estableció que alegaciones de esa índole son improcedentes en un proceso sumarísimo, pues esta vía procesal contiene limitaciones de actividad y debate probatorio, por lo que dichas alegaciones deben hacerse valer en la vía procesal correspondiente, de ser el caso.

**5. DEL RECURSO DE APELACIÓN:**

Por escrito de fojas trescientos doce, el demandado **Simón Quispe Carbajal** interpone recurso de apelación contra la sentencia de primera instancia, denunciando los siguientes agravios:

- No es ocupante precario por tener un título de posesión que le genera afecto de protección dejando constancia que tiene justo, acreditándose con la copia simple del certificado de posesión, expedido por la autoridad municipal competente de la Municipalidad de San Miguel, mediante Oficio N°067-97-S-G, del 17 de setiembre de 1997.
- Con los actos administrativos que contiene su Certificado de Posesión, como es la compra del medidor de electricidad, el medidor de agua, pago de autovaluo del impuesto predial, pagando desde el año 1992 hasta el año 2015, manteniendo una posesión continua, pacífica y pública por mas de 40 años. En ese sentido, dicho documento expedido por la Municipalidad debe causar convicción al juez.

**6. SENTENCIA SE SEGUNDA INSTANCIA:**

Mediante sentencia de vista de fecha veinte de noviembre de dos mil dieciocho, la Sala Superior revocó la sentencia de primera instancia, y reformándola la declara infundada, bajo los siguientes fundamentos: **a)** La actora acredita ser



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPUBLICA  
SALA CIVIL PERMANENTE**

**CASACION 4966-2019  
LIMA  
DESALOJO POR OCUPACION PRECARIA**

propietaria del inmueble, con el asiento C00001 de la Partida N° 47002664, en la que se indica que el referido inmueble lo adquirió en mérito a la escritura pública de compra venta del 6 de agosto de 2015 otorgada por su anterior propietario Constructora Oropesa SA. **b)** No existiendo debate en los autos en relación a la posesión del demandado desde 1991, toda vez que los documentos presentados como medios probatorios por el demandado no han sido tachados por la demandante, se desprende que éste ya habría ganado el derecho de propiedad sobre el bien; por tanto, se evidencia que el recurrente contaría con un título que justifique su posesión, el cual para ser consolidado solo requeriría el uso de la jurisdicción estatal. **c)** No se puede avalar actos por los cuales una parte pretenda despojar de la posesión a una persona que aun cuando no cuenta con un pronunciamiento judicial con un título que la ampare, sobre todo si en relación a las circunstancias que evidencia la existencia de dicho título existe acuerdo en los autos, debiendo en todo caso, acudir a una vía procesal más amplia en la cual se puede debatir el mejor derecho que cada parte alega.

**7. RECURSO DE CASACIÓN:**

Esta Sala Suprema, mediante resolución de fecha cinco de mayo de dos mil veinte ha declarado procedente el recurso de casación interpuesto por **SECURITY C&J STAR S.A.C**, por la causal de infracción normativa de los artículos 196 y 197 del Código Procesal Civil, del artículo 911 del Código Civil y apartamento inmotivado del IV Pleno Casatorio Civil 2195-UCAYALI, alegando que se ha vulnerado el derecho a la debida motivación de las resoluciones judiciales, pues no se ha vulnerado de forma conjunta y razonada los medios probatorios, pues la parte demandada alegaría un



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPUBLICA  
SALA CIVIL PERMANENTE**

**CASACION 4966-2019  
LIMA  
DESALOJO POR OCUPACION PRECARIA**

derecho expectatio de prescripción adquisitiva de dominio el cual se debería ventilar en otra vía mas lata; señala que se ha configurado la posesión precaria de la parte demandada en razón que no ostenta título alguno que justifique su posesión sobre el predio *sub litis*.

**III. MATERIA JURIDICA DEL DEBATE**

Determinar si en el presente caso, se ha cumplido con el deber de motivación de las resoluciones judiciales; y descartado ello determinar si se ha infringido el artículo 911 del Código Civil y se ha incurrido en el apartamiento inmotivado del precedente vinculante contenido en el Cuarto Pleno Casatorio Civil - Casación 2945-2013-UCAYALI; al concluirse que el demandado no tiene la condición de ocupante precario.

**IV. FUNDAMENTOS DE ESTA SALA SUPREMA**

**PRIMERO.**- El recurso extraordinario de casación es eminentemente formal y excepcional, que solo puede fundarse en cuestiones eminentemente jurídicas y no fácticas o de revaloración probatoria, permite ejercer el control de las decisiones jurisdiccionales, así como, determinar si en dichas decisiones se ha infringido o no las normas que garantizan el debido proceso, traducido en el respeto de los principios que lo integran, es por esa razón, que el artículo 384° del Código Procesal Civil establece que el recurso de casación tiene como fines **i)** la adecuada aplicación del derecho objetivo al caso concreto y **ii)** la uniformidad de la jurisprudencia nacional por la Corte Suprema de Justicia.

**SEGUNDO.**- Según se ha precisado precedentemente, el recurso de casación objeto de pronunciamiento ha sido declarado procedente tanto en razón a infracciones normativas de carácter material (*in iudicando*) como a infracciones normativas de carácter procesal (*in procedendo*). En ese sentido, dada la



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPUBLICA  
SALA CIVIL PERMANENTE**

**CASACION 4966-2019  
LIMA  
DESALOJO POR OCUPACION PRECARIA**

naturaleza y efectos del error *in procedendo*, este Colegiado emitirá pronunciamiento, en primer término, sobre estas denuncias, pues resulta evidente que de estimarse alguna de ellas, carecería de objeto pronunciarse sobre las causales restantes, al encontrarse perjudicada la validez de los actos procesales.

**TERCERO.**- Estando a que se ha declarado procedente el recurso de casación por la causal de infracción normativa del artículo 196 y 197 del Código Procesal Civil, los cuales están íntimamente relacionados al derecho al debido proceso contemplado en el 139 incisos 3 de la Constitución Política del Estado; corresponde precisar que, “El ***derecho al debido proceso*** supone el cumplimiento de las diferentes garantías y normas de orden público que deben aplicarse a todos los procesos o procedimientos, a fin de que las personas estén en condiciones de defender adecuadamente sus derechos ante cualquier acto estatal o privado que pueda afectarlos. Su contenido presenta dos expresiones: **la formal y la sustantiva**. En la de **carácter formal**, los principios y reglas que lo integran tienen que ver con formalidades estatuidas, tales como las que establecen el procedimiento preestablecido, el derecho de defensa y la motivación, etcétera. En las de **carácter sustantiva** o, estas están básicamente relacionadas con los estándares de razonabilidad y proporcionalidad que toda decisión judicial debe suponer.

A través de esto último se garantiza el derecho que tienen las partes en un proceso o procedimiento a que la resolución se sustente en la interpretación y aplicación adecuada de las disposiciones vigentes, válidas y pertinentes del orden jurídico para la solución razonable del caso, de modo que la decisión en



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPUBLICA  
SALA CIVIL PERMANENTE**

**CASACION 4966-2019  
LIMA  
DESALOJO POR OCUPACION PRECARIA**

ella contenida sea una conclusión coherente y razonable de tales normas”<sup>1</sup>.(Énfasis agregado)

**CUARTO.-** De igual manera, el Tribunal Constitucional estableció que: *“El derecho a la debida motivación de las resoluciones importa pues que los órganos judiciales expresen las razones o justificaciones objetivas que la llevan a tomar una determinada decisión. Esas razones, por lo demás, pueden y deben provenir no sólo del ordenamiento jurídico vigente y aplicable al caso, sino de los propios hechos debidamente acreditados en el trámite del proceso”*.

A mayor abundamiento, el Tribunal, en distintos pronunciamientos, ha establecido *“que el derecho a la debida motivación de las resoluciones judiciales es una garantía del justiciable frente a la arbitrariedad judicial y garantiza que las resoluciones judiciales no se encuentren justificadas en el mero capricho de los magistrados, sino en datos objetivos que proporciona el ordenamiento jurídico o los que se deriven del caso”*<sup>2</sup>.

**QUINTO.-** En ese sentido, cabe precisar que el derecho al debido proceso y la tutela jurisdiccional efectiva constituyen principios consagrados en el inciso 3 del artículo 139 de la Constitución Política del Estado, los cuales comprenden a su vez, el deber de los jueces de observar los derechos procesales de las partes y el derecho de los justiciables a obtener una resolución fundada en derecho ante su pedido de tutela en cualquiera etapa del proceso. De ahí que dichos principios se encuentren ligados a la exigencia de la motivación de las resoluciones judiciales, prevista en el inciso 5 del referido artículo

---

<sup>1</sup> EXP. N.º 02467-2012-PA/TC

<sup>2</sup> EXP. N.º 03433-2013-PA/TC Lima Servicios Postales del Perú S.A. - SERPOST S.A.





**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPUBLICA  
SALA CIVIL PERMANENTE**

**CASACION 4966-2019  
LIMA  
DESALOJO POR OCUPACION PRECARIA**

constitucional, esto es, que los jueces y tribunales expliciten en forma suficiente las razones de sus fallos, con mención expresa de los elementos fácticos y jurídicos que los determinaron.

Por consiguiente, la contravención de las normas que garantizan el derecho a un debido proceso se da cuando en el desarrollo del mismo, no se han respetado los derechos procesales de las partes, se han obviado o alterado actos de procedimiento, la tutela jurisdiccional no ha sido efectiva y/o el órgano jurisdiccional deja de motivar sus decisiones o lo hace en forma incoherente, en clara transgresión de la normatividad vigente y de los principios procesales.

**SEXTO.**- El artículo 138 de la Constitución Política del Estado, 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 Estado 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 Procesal Civil. Dicha garantía constitucional, asegura la publicidad de las razones que tuvieron en cuenta los jueces para pronunciar sus sentencias, ella resguarda a los particulares y a la colectividad de las decisiones arbitrarias de los jueces, quienes de este modo no pueden ampararse en imprecisiones subjetivas ni decir las causas a capricho, sino que están obligados a enunciar las pruebas en que sostienen sus juicios y a valorarlas racionalmente; en tal sentido, la falta de motivación no puede consistir, simplemente, en que el juzgador no exponga la línea de razonamiento que lo determina a decidir la controversia, sino también en no ponderar los elementos introducidos en el proceso de acuerdo con el sistema legal, es decir, no justificar suficientemente la parte resolutive de la sentencia a fin de legitimarla. Sobre el particular, el Tribunal Constitucional señala que *“el derecho a la debida motivación de las*



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPUBLICA  
SALA CIVIL PERMANENTE**

**CASACION 4966-2019  
LIMA  
DESALOJO POR OCUPACION PRECARIA**

*resoluciones judiciales es una garantía del justiciable frente a la arbitrariedad judicial y garantiza que las resoluciones judiciales no se encuentren justificados en el mero capricho de los magistrados, sino en datos objetivos que proporciona el ordenamiento jurídico o los que se deriven del caso”<sup>3</sup>*

**SEPTIMO.-** El derecho a probar se encuentra íntimamente conectado con el derecho a la tutela jurisdiccional efectiva, que entre sus vertientes engloba el derecho a obtener una resolución razonable, motivada y fundada en derecho, además de congruente con las pretensiones deducidas por las partes en el interior del proceso; como también con el derecho de defensa del que es realmente inseparable. Como refiere Taruffo, “El fenómeno de la prueba de los hechos y el de la motivación de la sentencia mantienen una relación muy estrecha, casi de implicación recíproca, en el marco de una concepción racionalista de la decisión judicial.”<sup>4</sup> La forma de saber cómo se hizo la valoración de la prueba por el Juez la encontramos en la motivación, ya que en esta última encontramos las razones objetivas que sustentan la decisión desde el plano fáctico, de ahí la estrecha relación entre prueba y motivación.

Así, el contenido esencial del derecho a probar se respeta siempre que una vez admitidos y actuados los medios de prueba, sean valoradas por los órganos judiciales de forma racional y conforme a las reglas de la lógica, de la ciencia, máximas de experiencia y de acuerdo al criterio de libre valoración. Y aunque el derecho a probar no tiene regulación constitucional (es un derecho fundamental de naturaleza implícita), el legislador ha optado por imponer al Juez la obligación de valorar en forma conjunta y razonada todos los medios de

---

<sup>3</sup> Fundamento jurídico cuatro de la Sentencia del Tribunal Constitucional N° 04295-2007-PHC/TC.

<sup>4</sup> Taruffo Michele, Ibáñez Perfecto y Candau Alfonso. *Consideraciones sobre la prueba judicial*. Fundación Coloquio Jurídico Europeo, Madrid, 2009, N° 6, p. 17.



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPUBLICA  
SALA CIVIL PERMANENTE**

**CASACION 4966-2019  
LIMA  
DESALOJO POR OCUPACION PRECARIA**

prueba, en los términos que señala el artículo 197 del Código Procesal Civil; dado que, las pruebas están mezcladas formando una secuencia integral; por ello, es responsabilidad del Juzgador reconstruir los hechos en base a los medios probatorios valorándolos en primer orden de forma individual y luego de forma conjunta, establecer si la afirmación del hecho expresado por las partes es verdadero o es falso. Sobre el particular, Michele Taruffo señala que: *“la función principal de la prueba es ofrecer al juzgador información fiable acerca de la verdad de los hechos en litigio. En realidad, al comienzo de un proceso, los hechos se presentan en formas de enunciados fácticos caracterizados por un estatus epistémico de incertidumbre. Así, en cierto sentido, decidir sobre los hechos significa resolver esa incertidumbre y determinar, a partir de los medios prueba presentados, si se ha probado la verdad o falsedad de esos enunciados (...)”*<sup>5</sup>

**OCTAVO.**- Ahora bien, la decisión adoptada se encuentra adecuadamente fundamentada, pues establece la relación de hecho en base a su apreciación probatoria, interpreta y aplica las normas que considera pertinentes; llegando a la conclusión que; **a)** La actora acredita ser propietaria del inmueble en mérito a la escritura pública de compra venta del 6 de agosto de **b)** De los documentos presentados como medios probatorios por el demandado, que no han sido tachados por la demandante ni existe debate en los autos en relación a la posesión del demandado desde 1991; se desprende que éste ya habría ganado el derecho de propiedad sobre el bien, por tanto, se evidencia que el recurrente contaría con un título que justifique su posesión, el cual para ser consolidado solo requeriría el uso de la jurisdicción estatal. Por lo que no se advierte trasgresión alguna al principio de debida motivación de las sentencias, no se afecta la lógica, ni se vulnera el derecho a probar en cualquiera de sus

---

<sup>5</sup> MICHELE TARUFFO, *La Prueba*, Marcial Pons Ediciones Jurídicas y Sociales S.A. Madrid 2008. p. 131.



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPUBLICA  
SALA CIVIL PERMANENTE**

**CASACION 4966-2019  
LIMA  
DESALOJO POR OCUPACION PRECARIA**

vertientes. Es decir, su pronunciamiento se ha ceñido estrictamente a lo aportado, mostrado y debatido en el proceso, en consecuencia 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. En consecuencia, la infracción normativa procesal consignada debe ser **desestimada**.

**NOVENO.-** Habiéndose desestimado la infracción normativa procesal, corresponde emitir pronunciamiento respecto al apartamiento inmotivado del precedente judicial contenido en la Casación 2195-2011-Ucayali, referido a la interpretación del artículo 911º del Código Civil. En atención a ello partiremos por referirnos al derecho de propiedad, que ha sido invocado como sustento de la pretensión, para luego referirnos al Artículo 911º del Código Civil y el apartamiento del referido pleno que lo interpreta.

**DECIMO.-** Conforme a lo establecido en el artículo 923º del Código Civil, “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.” Este derecho se encuentra protegido además en el artículo 70º de la Constitución, la cual lo ha consagrado como un derecho inviolable garantizado por el Estado, que se ejerce en armonía con el interés común y dentro de los límites de ley, estableciendo además que a nadie puede privarse de su propiedad sino, exclusivamente, por causa de seguridad nacional o necesidad pública, declarada por ley y previo pago de indemnización justipreciada que incluya la compensación por el eventual perjuicio, existiendo la acción pertinente ante el Poder Judicial para contestar el valor de la propiedad; constituyéndose por eso en una garantía constitucional (Cas. 2499- 2006-La



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPUBLICA  
SALA CIVIL PERMANENTE**

**CASACION 4966-2019  
LIMA  
DESALOJO POR OCUPACION PRECARIA**

Libertad). Sobre el derecho de propiedad Albadalejo nos refiere que “El derecho de propiedad en sentido propio es uno de los derechos patrimoniales sobre los bienes: el máximo posible. En este sentido la propiedad puede ser definida como el poder jurídico pleno sobre una cosa. Poder en cuya virtud ésta -en principio- queda sometida directa y totalmente a nuestro señorío exclusivo”<sup>6</sup>.

**DÉCIMO PRIMERO.-** El precedente judicial contenido en la Casación 2195-2011-Ucayali, referido a la interpretación del artículo 911º del Código Civil; vincula a los órganos jurisdiccionales de la República hasta que sea modificada por otro precedente, conforme a lo establecido en el Artículo 400º del Código Procesal Civil. Tal como lo ha precisado la Sala Civil Permanente de esta Corte Suprema en la casación 2196-2013 – Junín, la Corte Casatoria sirve como intérprete final, ofreciendo orientaciones uniformes de cómo deben entenderse las normas, generales y abstractas; unificación en el espacio, no en el tiempo, en tanto puede reinterpretarse la norma de acuerdo a los nuevos alcances que puedan existir; y atendiendo ello el legislador peruano ha instaurado la existencia de plenos casatorios, cuyos fallos constituyen precedentes vinculantes, que hallan justificación en los principios constitucionales de igualdad y seguridad jurídicas; que suponen, en principio, que ante supuestos semejantes la norma jurídica se aplicará o interpretará de manera similar. De allí que la causal de apartamiento inmotivado materia de análisis, circundará en determinar si la instancia de mérito ha resuelto aplicando el Artículo 911º del Código Civil dentro de las orientaciones establecidas en el referido Pleno Casatorio; y si de no haberlo hecho ha motivado adecuadamente su apartamiento del mismo. De esta manera también determinaremos si se

---

<sup>6</sup> Albadalejo, Manuel. (2004) *Derecho Civil*. Madrid: Edifoser SL. Tomo III. Pág. 232



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPUBLICA  
SALA CIVIL PERMANENTE**

**CASACION 4966-2019  
LIMA  
DESALOJO POR OCUPACION PRECARIA**

infringieron las normas que protegen el derecho de propiedad que la demandante invoca como sustento de su pretensión.

**DECIMO SEGUNDO.**- A fin de determinar si se ha operado la causal denunciada corresponde remitirnos al precedente vinculante contenido en el IV Pleno Casatorio Civil emitido con motivo de la Casación 2195-2011-Ucayali, publicado el 16-08-2013 esta Corte Casatoria; así tenemos que dicho Pleno, se ha pronunciado respecto a la naturaleza del ocupante precario, señalando que: *“se presentará esta figura en cualquier situación en la que falte un título (acto o hecho), o este haya fenecido, en la cual deberá fundarse o justificarse la condición de precario con el bien, situación que se imputa al demandado y que habilita al reclamante –sea a título de propietario, poseedor mediato, administrador, comodante, etc.- pedir y obtener el disfrute del derecho a poseer. Por ello **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, según las pruebas presentadas en el desalojo, no genere ningún efecto de protección para quien lo ostente, frente al reclamante**”.*<sup>7</sup>

Respecto a la carencia de título o al fenecimiento del mismo, coincidiendo con la posición expuesta por el amicus curiae, Dr. Martín Mejorada Chauca, el pleno refiere que “(...) 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 (...)”

---

<sup>7</sup> Fundamento 61 – Énfasis agregado



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPUBLICA  
SALA CIVIL PERMANENTE**

**CASACION 4966-2019  
LIMA  
DESALOJO POR OCUPACION PRECARIA**

**DÉCIMO TERCERO.**- Ahora bien, analizado el proceso se advierte que la instancia de mérito ha confirmado la apelada que declara fundada la demanda, al determinar que si bien el demandante acreditó el derecho de propiedad que invocó como sustento de su demanda, la parte demandada ha acreditado que habría adquirido el bien por prescripción adquisitiva de dominio en mérito a documentos no tachas por la parte demandante y a un tiempo de posesión no cuestionado por la referida parte.

**DÉCIMO CUARTO.**- Del análisis del proceso se advierte que las conclusiones probatorias de las instancias de mérito, no infringen el artículo 911 del Código Civil ni se aparta inmotivadamente del IV Pleno Casatorio Civil; por el contrario el sustento de la instancia de mérito yace en que los medios de prueba le generan convicción que la parte demandada habría adquirido la propiedad del bien sub Litis por prescripción adquisitiva de dominio; sustento que es acorde a lo establecido en el **numeral 5.6 del literal b del IV Pleno Casatorio Civil, que establece como doctrina jurisprudencial que:** *“La mera alegación del demandado, en el sentido de haber adquirido el bien por usucapión, no basta para desestimar la pretensión de desalojo ni declarar la improcedencia de la demanda, correspondiendo al Juez del desalojo valorar las pruebas en las cuales sustenta el demandado su derecho invocado, sin que ello implique que está facultado para decidir sobre la usucapión. Siendo así, se limitará a establecer si ha surgido en él la convicción de declarar el derecho de poseer a favor del demandante. De declararse fundada la demanda de desalojo por precario, en nada afecta lo que se vaya a decidir en otro proceso donde se tramite la pretensión de usucapión, puesto que el usucapiente tendrá expedito su derecho para solicitar la inejecución del mandato de desalojo o en todo caso para solicitar la devolución del inmueble.”*



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPUBLICA  
SALA CIVIL PERMANENTE**

**CASACION 4966-2019  
LIMA  
DESALOJO POR OCUPACION PRECARIA**

Por lo expuesto, se advierte que los fundamentos de hecho y de derecho que sustentan la decisión del Colegio Superior en la sentencia de vista, no incurre en infracción normativa ni en el apartamiento inmotivado de precedente judicial, por lo que conforme con lo previsto en el artículo 397 del Código Procesal Civil, declararon: **INFUNDADO** el recurso de casación interpuesto por **SECURITY C&J STAR SOCIEDAD ANÓNIMA CERRADA**; en consecuencia, **NO CASARON** la sentencia de vista, de fecha catorce de junio de dos mil diecinueve; **DISPUSIERON** la publicación de la presente resolución en el Diario Oficial “El Peruano”, bajo responsabilidad; en los seguidos por SECURITY C&J Sociedad Anónima Cerrada contra Simón Quispe Carbajal, sobre desalojo por ocupación precaria; *y los devolvieron*. Por licencia de la señora Jueza Suprema Aranda Rodríguez integra esta Sala Suprema el señor Juez Supremo Bustamante Zegarra. Interviniendo como ponente el señor Juez Supremo **Cunya Celi**.

**SS.**

**SALAZAR LIZÁRRAGA**

**CUNYA CELI**

**CALDERÓN PUERTAS**

**ECHEVARRIA GAVIRIA**

**BUSTAMANTE ZEGARRA**

*Marg/Jja*