



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

**CASACIÓN 3590-2016  
AMAZONAS**

**DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

**SUMILLA:** *Tal como se ha precisado en el IV Pleno Casatorio Civil, cuando existe una situación de tolerancia de la posesión de hecho sin título (hecho o acto alguno) que la ampare, el demandado no puede ser considerado precario.*

Lima, nueve de mayo  
de dos mil dieciocho.-

**LA SALA CIVIL TRANSITORIA DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA:** Vista la causa número tres mil quinientos noventa – dos mil dieciséis, producida la votación de acuerdo a ley, emite la siguiente sentencia: -----

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

Se trata del recurso de casación interpuesto por **la demandante Orfelina Muñoz Huanambal** a fojas trescientos cuarenta y ocho, contra la Sentencia de Vista contenida en la resolución número diecisiete, de fecha treinta de junio de dos mil dieciséis, de fojas doscientos noventa y nueve, mediante la cual la Sala Mixta Descentralizada Permanente de Utcubamba de la Corte Superior de Justicia de Amazonas, revoca la sentencia de fecha treinta de setiembre de dos mil quince, que declaró fundada la demanda de desalojo por ocupación precaria. -----

**II. CAUSALES POR LAS QUE SE DECLARÓ PROCEDENTE EL RECURSO DE CASACIÓN:** -----

Mediante resolución de fecha diez de noviembre de dos mil dieciséis obrante a folio cuarenta del cuadernillo de casación, esta Sala Suprema ha declarado procedente el recurso de casación por las causales de: **A) Infracción normativa procesal de los artículos 139 incisos 3 y 5 de la Constitución Política del Perú, I y VII del Título Preliminar, y 122 del Código Procesal Civil;** el impugnante ha fundamentado su recurso de apelación, no en la convivencia con la demandante sino en la validez del Contrato de Compraventa del bien *sub litis*; sin embargo, la Sala Superior revoca la sentencia de primera instancia fundamentando su decisión en la convivencia de la demandante con el demandado, afectando de esta manera el debido proceso; habiendo omitido fundamentar con precisión y claridad los motivos de hecho y de derecho en que basa su decisión. Asimismo, la sentencia expedida por la Sala Superior contiene una deficiente motivación respecto a la fijación de puntos controvertidos, resolviendo el recurso de apelación con un argumento no invocado por



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

**CASACIÓN 3590-2016  
AMAZONAS**

**DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

la parte demandada, respecto a la convivencia con la demandante, siendo el caso que la convivencia para que sea válida tiene que cumplir con los dos años continuos desempeñando deberes y derechos semejantes al matrimonio; **B) Inaplicación del artículo 70 de la Constitución Política del Perú;** el derecho de propiedad es inviolable, se ejerce en armonía con el bien común y dentro de los límites de la Ley. A nadie puede privarse de su propiedad sino exclusivamente por causa de seguridad nacional o necesidad pública declarada por Ley; **C) Inaplicación del artículo 923 del Código Civil;** esta norma señala que la propiedad es el poder jurídico que permite usar, disfrutar, disponer y reivindicar un bien, esto quiere decir que el poder jurídico nace del derecho que recae sobre un bien o sobre un conjunto de bienes, siendo el derecho de propiedad un derecho real, absoluto, exclusivo y perpetuo porque establece una relación directa entre el titular y el bien. -----

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

El tema en debate radica en determinar si la Sala de Vista ha afectado el debido proceso, específicamente el derecho a la debida motivación de resoluciones judiciales y valoración de las pruebas; y descartado ello determinar si se ha afectado el derecho de propiedad que invoca el demandante.-----

**IV. ANÁLISIS:** -----

**Primero.**- Que, previamente a la absolución del recurso de casación sub examine, es necesario hacer un breve recuento de lo acontecido en el proceso. En tal sentido, se advierte que la demandante Orfelina Muñoz Huanambal solicita que se ordene el desalojo de los demandados, del bien inmueble de su propiedad, ubicado en Calle José Gálvez número 573, sector San Martín, Bagua Grande, provincia de Utcubamba, región Amazonas. Sustenta su pretensión alegando que; mediante contrato de Compra Venta de fecha catorce de junio de dos mil siete, adquirió de Claudio Flores Jiménez (anterior propietario) el inmueble señalado en el petitorio; y que los demandados ocupan el inmueble desde el día diecinueve de octubre de dos mil trece, en que en horas de la mañana fue desalojada en forma violenta y con varias personas; negándose hasta la fecha a restituírle el inmueble. -----

**Segundo.**- El codemandado Claudio Flores Jiménez contestó la demanda, alegando que: **1)** La venta que ostenta la demandante no es cierta, en tanto que a la fecha de la misma, su conviviente Aide Violeta Vilela Villegas (con quien tuvo un hijo nacido el



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

**CASACIÓN 3590-2016  
AMAZONAS**

**DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

veintisiete de enero de dos mil nueve) se encontraba viva; **2)** La demandante se ganó su confianza y le solicitó le haga la venta simulada por el lapso de un año por cuanto necesitaba obtener préstamos para poder pagar sus deudas; por lo que realizó el traspaso ante una notaría; pero al pasar la fecha del acuerdo la demandante no le devolvió el documento para anular la transferencia que realizó; **3)** La demandante ha aprovechado que viajó a Lima por razones de salud del treinta y uno de agosto de dos mil nueve al doce de octubre de dos mil trece, para interponer una demanda de violencia familiar alegando tener cuatro años de convivencia con el recurrente; **4)** Al cinco de julio de dos mil siete, la demandante se encontraba no habida en el proceso penal que se le siguió por robo agravado; la pregunta es, cómo iba a realizar la supuesta venta si se encontraba con vida su conviviente Aide Violeta Vilela Villegas, en donde debió participar por vivir juntos con su mejor hijo; y **5)** Es falso que la demandante haya sido desalojada, por cuanto, no ha vivido en su casa, pues llegaba de vez en cuando al cuarto que le alquiló, el cual nunca pagó hasta la fecha. Mediante auto de fojas ochenta y seis, los codemandados María, René, Olga y Roxana Flores Acha, fueron declarados rebeldes.-----

**Tercero.-** Mediante Resolución de fojas doscientos treinta, de fecha treinta de setiembre de dos mil quince, el *A Quo* ha declarado fundada la demanda; sustentando que; **i)** A fojas once obra el contrato de compra venta celebrado con fecha catorce de julio de dos mil siete, entre Claudio Flores Jiménez (ahora demandado) como vendedor y Orfelina Muñoz Huanambal (ahora demandante) como compradora, que no ha sido materia de cuestión probatoria alguna, con el cual se acredita la condición de propietaria alegada por la demandante respecto del bien *sub litis*; máxime si dicho documento ha sido reconocido por el demandado mediante la contestación de la demanda; **ii)** El codemandado Claudio Flores Jiménez señala que el contrato de compra venta aludido es una venta simulada, no obstante ello no lo acredita, así como tampoco presenta documento alguno que constituya justo título que justifique su posesión sobre el predio materia de *litis*, la copia legalizada de la constancia de posesión de fojas cuarenta y cinco del quince de julio de dos mil cinco, esto es, con fecha anterior a la celebración del acto de compra venta realizado entre ambas partes; por consiguiente, dicho documento no constituye título que justifique la posesión de los demandados sobre el predio de propiedad de la actora; **iii)** No resulta viable analizar en los autos la preexistencia de una unión de hecho que se haya originado entre el codemandado Claudio Flores Jiménez y Aide Violeta Vilela Villegas, con anterioridad a



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

**CASACIÓN 3590-2016  
AMAZONAS**

**DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

la celebración del contrato de compra venta sobre el predio en litigio y que pueda haber dado lugar a una sociedad de gananciales. -----

**Cuarto.-** Que, por Resolución de fecha treinta de junio de dos mil dieciséis, de fojas doscientos noventa y nueve, el *Ad Quem* revoca la apelada que declara fundada la demanda y reformándola declara infundada la demanda, señalando que: **i)** El demandado apela alegando que posee el bien en una relación de convivencia con la demandante; **ii)** La parte demandante reconoce que es conviviente del demandado desde abril del año dos mil nueve, que el inmueble lo han construido los dos; **iii)** Si bien, la demandante alega que la convivencia se inició desde abril del dos mil nueve, desde la venta del demandado a favor de la demandante en el año dos mil siete, el demandado no ha desocupado el inmueble, ni la demandante ha alegado algo sobre este extremo; **iv)** Todo lo cual hace concluir que la demandante autorizó el uso y habitación del bien *sub litis* al demandado; por lo tanto, dicha autorización antes y después de la convivencia constituyen el título habilitante que justifica la posesión del demandado Claudio Flores Jiménez; **v)** Respecto a los demandados María, René, Olga y Roxana Flores Acha, si bien no cuentan con título que justifique su posesión; sin embargo, no puede atribírseles condición de precarios, desde que dichas demandadas no han estado en posesión del inmueble materia de *litis*, ya que como afirman en su declaración de parte, no se encuentran en posesión del bien y acuden a visitar a su padre -----

**Quinto.-** 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 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. -----

**Sexto.-** Que, estando al sustento del recurso de casación, es necesario destacar que, el debido proceso es un derecho complejo; pues está conformado por un conjunto de derechos esenciales que impiden que la libertad y los derechos de los individuos sucumban ante la ausencia o insuficiencia de un proceso o procedimiento, o se vean



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

**CASACIÓN 3590-2016  
AMAZONAS**

**DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

afectados por cualquier sujeto de derecho -incluyendo el Estado- que pretenda hacer uso abusivo de éstos. Como señala la doctrina procesal y constitucional, *"por su naturaleza misma, se trata de un derecho muy complejamente estructurado, que a la vez está conformado por un numeroso grupo de pequeños derechos que constituyen sus componentes o elementos integradores, y que se refieren a las estructuras, características del tribunal o instancias de decisión, al procedimiento que debe seguirse y a sus principios orientadores, y a las garantías con que debe contar la defensa (Faúndez Ledesma, Héctor. "El Derecho a un Juicio Justo". En: Las garantías del debido proceso (Materiales de Enseñanza). Lima: Instituto de Estudios Internacionales de la Pontificia Universidad Católica del Perú y Embajada Real de los Países Bajos, p, 17).* Dicho de otro modo, el derecho al debido proceso constituye un conjunto de garantías de las cuales goza el justiciable, que incluyen, la tutela procesal efectiva, la observancia de los principios o reglas básicas y de la competencia predeterminada por Ley, así como la pluralidad de instancias, la motivación y la logicidad y razonabilidad de las resoluciones, el respeto a los derechos procesales de las partes (derecho de acción, de contradicción) entre otros. -----

**Sétimo.-** Que, bajo ese contexto dogmático, la causal denunciada se configura, entre otros supuestos, en los casos en los que en el desarrollo del proceso, no se han respetado los derechos procesales de las partes, se han obviado o alterado actos de procedimiento o si 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 trasgresión de la normatividad vigente y de los estadios superlativos del procedimiento. -----

**Octavo.-** 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 por imperio del artículo 138 de la Constitución Política del Perú, 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 Procesal Civil.-----



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

**CASACIÓN 3590-2016  
AMAZONAS**

**DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

**Noveno.-** Que, el principio de la motivación de los fallos judiciales constituye una exigencia que está regulada como garantía constitucional, consagrada en el artículo 139 inciso 5 de la Constitución Política del Perú, el cual 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 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>1</sup>.-----

**Décimo.-** Que, 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, 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 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. Debiéndose precisar que el *Ad Quem*, sustenta su fallo respondiendo los agravios que sustentan el recurso de apelación, por lo que no puede ser cuestionado por incongruente. En consecuencia, la infracción normativa procesal citada en el *literal “A”* debe ser desestimada. -----

**Décimo Primero.-** Habiéndose desestimado la infracción normativa procesal, corresponde emitir pronunciamiento respecto de las infracciones normativas

<sup>1</sup> Fundamento jurídico cuatro de la Sentencia del Tribunal Constitucional N° 04295-2007-PHC/TC.





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

**CASACIÓN 3590-2016  
AMAZONAS**

**DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

materiales descritas en los *literales “B” y “C”*, los cuales se centran en la afectación al derecho de propiedad de la demandante. Al respecto corresponde precisar, que la instancia de mérito ha establecido que está acreditado el derecho de propiedad del demandante y ha desestimado la demanda al concluir que la demandante ha autorizado la posesión del demandado, antes y después de la relación convivencial reconocida por ella misma, quien además reconoce al demandado como copropietario de las edificaciones. -----

**Décimo Segundo.-** Que, el razonamiento esbozado por la instancia de mérito no puede ser considerado como uno que afecta el derecho de propiedad de la demandante; en tanto, ha determinado que la posesión del demandado ha sido autorizada por la propia demandante, justamente en ejercicio del derecho de propiedad que alega y prueba; quien además ha reconocido que el demandado es copropietario de las edificaciones. Dicho razonamiento guarda relación con la naturaleza del proceso que nos ocupa, regulado en el artículo 911 del Código Civil, según el cual *“La posesión precaria es la que se ejerce sin título alguno o cuando el que se tenía ha fenecido”*; y respecto del cual el Cuarto Pleno Casatorio Civil (Expediente número 2195-2011-Ucayali) ha referido que: *“61.- (...) esta Corte Suprema acoge un concepto amplio del precario – a efectos de englobar todas las variables, que en la casuística se viene planteando a la jurisdicción, de tal manera que se atiendan estas variables y se reduzcan ostensiblemente los casos de improcedencia, no limitándose únicamente al caso que el propietario cede la posesión de un inmueble para que otro la use y se la devuelva cuando lo reclame, **sino también cuando existe una situación de tolerancia de la posesión de hecho sin título (hecho o acto alguno) que la ampare**, o cuando sobreviene un cambio de la causa, por cesar la vigencia de un acto jurídico o varían los efectos de los actos o hechos antes existentes, situación que justificaban, al demandado al ejercicio del disfrute del derecho a poseer. En consecuencia, 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.”* (Énfasis agregado). Advirtiéndose que la Sala ha determinado que el título que justifica la posesión del demandado es un hecho ejercido por la demandante; el



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

**CASACIÓN 3590-2016  
AMAZONAS**

**DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

cual no puede ser revalorado por esta sede casatoria, por ser ajeno a los fines del recurso de casación. -----

**V.DECISIÓN:** -----

Por las consideraciones expuestas, no corresponde amparar el recurso de casación conforme a lo señalado por el artículo 397 del Código Procesal Civil; por lo que declararon: **INFUNDADO** el recurso de casación interpuesto por **la demandante Orfelina Muñoz Huanambal a fojas trescientos cuarenta y ocho; NO CASARON** la Sentencia de Vista, contenida en la Resolución número diecisiete, de fecha treinta de junio de dos mil dieciséis, de fojas doscientos noventa y nueve, emitida por la Sala Mixta Descentralizada Permanente de Utcubamba de la Corte Superior de Justicia de Amazonas; **DISPUSIERON** la publicación de la presente resolución en el Diario Oficial "El Peruano", bajo responsabilidad; en los seguidos por Orfelina Muñoz Huanambal contra Olga Flores Acha y otros, sobre Desalojo por Ocupación Precaria, y *los devolvieron*. **Ponente Señor De la Barra Barrera, Juez Supremo.-**

**S.S.**

**ROMERO DÍAZ**

**CABELLO MATAMALA**

**ORDÓÑEZ ALCÁNTARA**

**DE LA BARRA BARRERA**

**CÉSPEDES CABALA**

*Mrg/Jja/Csc*