



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

**Sentencia
Casación N° 6648-2019
Lima Norte
Desalojo por Ocupación Precaria**

Precario:

El Cuarto Pleno Casatorio ha establecido que, se acoge un concepto amplio de precario, “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.

Lima, dos de agosto de dos mil veintidós

La **Sala Civil Permanente de la Corte Suprema de Justicia de la República**: vista la causa número 6648-2019, en audiencia pública virtual llevada a cabo en la fecha; y producida la votación con arreglo a Ley, emite la siguiente sentencia:

I. ASUNTO

En el presente proceso de desalojo por ocupación precaria, **Nelson Fernando Ramos Trejo y Norma Nancy Navarrete Vargas han** interpuesto recurso de casación a fojas seiscientos setenta y cuatro, contra la sentencia de vista de fecha cinco de setiembre de dos mil diecinueve de fojas seiscientos sesenta, que resolvió: **revocar** la sentencia contenida en la resolución número cuarenta y tres de fecha cuatro de abril de dos mil dieciocho que declara **fundada** la demanda sobre desalojo por ocupación precaria, en consecuencia, **reformándola**, se declara **infundada** la demanda de desalojo.



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

**Sentencia
Casación N° 6648-2019
Lima Norte
Desalojo por Ocupación Precaria**

II. ANTECEDENTES

2.1. Demanda

El veintiséis de marzo de dos mil doce, mediante escrito obrante a fojas treinta y siete, **Edwin Fortunato Acosta Vidaurre y Elva Roxana Chicoma Morales** interponen demanda de desalojo a fin que los demandados desocupen el inmueble de su propiedad sito en la manzana U1, lote 9 de la Cooperativa de Vivienda Malaspina Bryson Ltda 506, distrito de San Martín de Porres, provincia y departamento de Lima; argumentando que:

- El once de octubre de dos mil once mediante Escritura Pública de Compra Venta su finado padre José Lorenzo Chicoma Piscoya, les transfirió el bien materia de Litis, el mismo que se encuentra debidamente inscrito en los Registros Públicos de Lima y Callao.
- En el mes de abril de dos mil once los demandados ingresaron por la fuerza al citado inmueble, maltratando a su padre.
- El ocho de diciembre de dos mil once cuando se realizaba el sepelio de su padre, los demandados aprovecharon para cambiar la cerradura del inmueble, logrando impedir su ingreso al inmueble, como lo hacían libremente para atender a su progenitor. Ese día los demandados se apropiaron de todo cuanto encontraron en el inmueble.

2.2. Contestación de la Demanda

El veinticinco de julio de dos mil doce, mediante escrito obrante a fojas ochenta y siete, **FERNANDO CHICOMA MORALES** contesta la demanda negándola en todos sus extremos, argumentando que:

- No es cierto que su padre haya transferido el inmueble a favor de los demandantes, por su falsedad manifiesta.
- Siempre han vivido en el inmueble, desde su infancia.



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

**Sentencia
Casación N° 6648-2019
Lima Norte
Desalojo por Ocupación Precaria**

- Tanto él como sus hermanos no han intervenido en el contrato de compra venta, no han prestado su consentimiento, siendo que es un bien que adquirirán en el futuro, se lesiona sus derechos como futuros herederos. Los demandantes no han respetado la legitimidad que constituye la parte de la herencia de la que no puede disponer libremente el testador, porque tiene herederos forzosos.

2.3. Puntos Controvertidos

Mediante Resolución número 05, de fecha diecisiete de setiembre de dos mil doce, se fijó como puntos controvertidos, determinar si corresponde declarar:

- 1) Si a la demandante le asiste el derecho de solicitar el desalojo del bien materia de litis.
- 2) Si los codemandados tienen la condición de ocupantes precarios.

2.4. Sentencia de Primera Instancia

El cuatro de abril de dos mil dieciocho, mediante Resolución número cuarenta y tres, obrante a fojas quinientos setenta, el Primer Juzgado Mixto - Sede Módulo Básico de Justicia de Condevilla de la Corte Superior de Justicia de Lima Norte, declaró **fundada** la demanda, señalando que:

- Los procesos judiciales de falsificación de documentos y de nulidad de acto jurídico no causan convicción total sobre los hechos imputados ya que aún se encuentran en proceso de resolver la culpabilidad y/o nulidad del acto jurídico, de manera que se mantiene la presunción de inocencia. Por lo que, los demandantes originarios, acreditaron ser propietarios del inmueble, quienes posteriormente han cedido su titularidad mediante Compra Venta a los ahora sucesores procesales.



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

**Sentencia
Casación N° 6648-2019
Lima Norte
Desalojo por Ocupación Precaria**

- Los emplazados no acreditan con documento o medio probatorio alguno la existencia de una relación contractual o documento vigente que justifique la posesión. Aunado a ello, los codemandados no han contestado la demanda, lo que causa la presunción legal relativa sobre la verdad de los hechos expuestos en la demanda.

2.5. Recurso de Apelación

El doce de setiembre de dos mil dieciocho, mediante escrito de fojas quinientos noventa y siete, **Patricia Magaly, Silvia, Fernando y Guisella Sandra Chicoma Morales** apelan la citada sentencia, señalando que:

- a) No se ha considerado que las demandadas poseen el bien desde su niñez y son coherederas con su hermana demandante.
- b) El contrato de compraventa a favor de los demandantes y la venta posterior que estos hicieron a los sucesores procesales está siendo objeto de un proceso de nulidad, mediante los Expedientes número 535-2014 y número 01867-2016 ante el Tercer y Cuarto Juzgado Civil de la Corte Superior de Justicia Lima Norte, respectivamente.
- c) Los demandantes vendieron el bien a los sucesores sin haber cancelado las cincuenta y tres cuotas del precio fijado en Ciento ocho mil soles desde el día treinta y uno diciembre de dos mil once hasta el día treinta de marzo de dos mil dieciséis, pues el vendedor, padre de ambas partes, fue internado en el hospital el día dos y falleció el día seis de diciembre de dos mil once, esto es, falleció a los siete días después de la celebración de la compraventa, el día veintinueve de noviembre de dos mil once.

2.6. Resolución de Segunda Instancia

El cinco de setiembre de dos mil diecinueve, la Segunda Sala Civil Permanente de la Corte Superior de Justicia de Lima Norte, emitió la



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

**Sentencia
Casación N° 6648-2019
Lima Norte
Desalojo por Ocupación Precaria**

resolución de vista de fojas seiscientos sesenta, que resolvió **revocar** la sentencia contenida en la resolución número cuarenta y tres, de fecha cuatro de abril de dos mil dieciocho que declara fundada la demanda sobre desalojo por ocupación precaria, en consecuencia, **reformándola**, se declara **infundada** la demanda de desalojo, bajo los siguientes argumentos:

- Sobre la Resolución número seis, los fundamentos no están referidos a la ausencia de formalidad esencial del documento, por tanto, corresponde confirmar la impugnada.
- En el presente caso se advierte que la compraventa y su escritura se formalizó el día siete y once de noviembre de dos mil once, respectivamente; esto es, a los pocos días del internamiento al hospital y posterior fallecimiento del vendedor que ocurrió el día dos y seis de diciembre de dos mil once, respectivamente.
- Además, en el proceso existe una pericia grafotécnica a fojas trescientos veintitrés, de fecha dieciocho de diciembre de dos mil trece, incorporada al proceso mediante Resolución número veintisiete, a fojas trescientos cuarenta y seis y; en el Dictamen Fiscal que obra a fojas quinientos ocho, se concluye que la huella del padre de ambas partes estampada en la escritura de compraventa de los demandantes le corresponde, pero su firma no proviene de su puño gráfico.
- De la fichas registrales se acredita que los demandantes celebraron una compraventa a plazos con garantía hipotecaria a favor del vendedor, habiendo pagado únicamente a la muerte de este, la suma de Veinte mil soles, sin bancarizar, de modo que el precio pendiente y la garantía hipotecaria se transfirió, por causa de muerte, a sus herederos, que son la demandante y sus hermanos demandados, quienes mantienen su derecho sobre la



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

**Sentencia
Casación N° 6648-2019
Lima Norte
Desalojo por Ocupación Precaria**

garantía, a pesar de haberse transferido el bien a favor de los sucesores procesales.

- Los medios de prueba y las consideraciones antes expuestas nos permiten concluir que los argumentos de los demandantes y de sus sucesores procesales no resultan convincentes para amparar el desalojo contra sus hermanos, cuñado y acreedor hipotecario, respectivamente; y que la controversia sobre el título de propiedad de los demandantes, de los terceros adquirentes y la eficacia y transmisión del crédito hipotecario a favor de los hijos del primer dueño del bien constituyen un asunto de mayor complejidad que debe dilucidarse en los procesos de nulidad de acto jurídico, por lo que en este extremo debe ampararse los agravios del recurso de apelación.

III. RECURSO DE CASACIÓN

El veintiuno de octubre de dos mil nueve, **Nelson Fernando Ramos Trejo y Nora Nancy Navarrete Vargas** (sucesor procesal), mediante escrito de fojas seiscientos setenta y cuatro, interpuso recurso de casación contra la resolución de vista, siendo declarado **procedente** por este Supremo Tribunal mediante la resolución de fecha veintidós de julio de dos mil veinte, por las siguientes infracciones:

- A) Infracción normativa de los artículos 911 y 923 del Código Civil.** Esta denuncia se sustenta en el hecho que la Sala Superior no ha invocado la condición de propietario de la parte recurrente, pues de la lectura integral de la sentencia de vista *no existe análisis de su calidad de propietario*; en ese sentido, tampoco existe análisis legal al respecto. Tampoco se ha indicado la razón de la no aplicación de la norma, si teniendo en cuenta la naturaleza de la



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

**Sentencia
Casación N° 6648-2019
Lima Norte
Desalojo por Ocupación Precaria**

pretensión, uno de los requisitos y condiciones a tener en cuenta es precisamente la calidad de propietario del bien.

Es importante señalar que la aplicación del artículo 911 del Código Civil es imperativa para dilucidar los puntos controvertidos, pues precisamente en el caso de desalojo por ocupación precaria, se pasa por determinar como una de las condiciones “la posesión legítima o ilegítima”.

En efecto, la norma en comento expone lo siguiente: *“La posesión precaria es la que se ejerce sin título alguno o cuando el que se tenía ha fenecido”*. Cobra relevancia la aplicación de dicha norma por cuanto uniformemente, la jurisprudencia nacional, así como en casos similares los órganos jurisdiccionales, han resuelto que para que se ampare una demanda de desalojo por ocupación precaria, es necesario que concurren de manera copulativa dos condiciones básicas: en primer lugar, que el demandante acredite la existencia de un título para pretender la restitución del inmueble; y en segundo lugar, que se acredite que la parte demandada no pueda probar la existencia a su vez de un título para poseer el mismo inmueble. Precisamente para acreditar la segunda condición, necesariamente habrá que analizar los supuestos de hecho en el caso concreto a la luz de la norma sustantiva, situación que el *Ad quem* no ha tenido en cuenta al momento de resolver. Bajo ese contexto, es evidente que en la sentencia de primera instancia los demandados son ocupantes precarios, situación que no ha sido valorada por la Sala Superior.

Sostiene que ha acreditado con documento probatorio incuestionable, ser propietario del bien, en tanto los demandados no han probado, en modo alguno, su condición de ocupación legítima.



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

**Sentencia
Casación N° 6648-2019
Lima Norte
Desalojo por Ocupación Precaria**

B) Infracción normativa de los artículos 2013 y 2014 del Código

Civil. Precisa que el artículo 2013 recoge el principio de legitimación registral, pues debe tenerse en cuenta que el contenido de las inscripciones se presume cierto mientras no se rectifique o se declare judicialmente su invalidez. Dicha norma sustantiva no se ha tenido en cuenta al emitirse sentencia de vista pues conforme se verifica de su lectura, en ella no ha sido invocada; de haberse analizado hubiera dejado establecido que el derecho de los recurrentes se encuentra debidamente inscrito en los Registros Públicos; en consecuencia, en aplicación del principio de legitimación se hubiera determinado la presunción de la titularidad de los recurrentes, más aún si los demandados no han acreditado que dicha presunción legal haya desaparecido mediante sentencia firme.

También señala la omisión de la aplicación del artículo 2014 del Código Civil, pues de los fundamentos de hecho (no existen fundamentos de derecho) expuestos en la sentencia de vista, no se ha verificado la pertinencia de su aplicación; más aún, si el cuestionamiento de los demandados está referido a la supuesta nulidad que habría sido formulada en otro proceso; en ese sentido, era imperativa la aplicación de la norma para determinar *si era pertinente aplicar o no el principio de buena fe registral de los recurrentes*.

C) Infracción normativa del artículo 197 del Código Procesal Civil.

Indica que los jueces superiores solo han tenido en cuenta los medios probatorios ofrecidos por los demandados para revocar la sentencia y desestimar la demanda, sin haber evaluado los medios probatorios aportados por el demandante originario y por los recurrentes (sucesores procesales). En consecuencia, es evidente



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

**Sentencia
Casación N° 6648-2019
Lima Norte
Desalojo por Ocupación Precaria**

que no se ha tenido en cuenta la valoración integral de todas las pruebas aportadas por ambas partes, con lo que se ha sesgado la valoración de las mismas con evidente favorecimiento al demandado. Resulta evidente que el colegiado superior ha soslayado injustificadamente las pruebas aportadas por su parte, pues lejos de verificar en todo su contexto las pruebas, simplemente revoca la sentencia, sin razonamiento jurídico alguno.

D) Infracción normativa del artículo 139 incisos 3 y 5 de la Constitución Política del Estado, concordante con el artículo 122 incisos 3 y 4 del Código Procesal Civil. De la sentencia de vista se verifica que no se ha emitido pronunciamiento respecto a todos los puntos controvertidos, así como tampoco ha justificado su decisión de confirmar la sentencia de primera instancia, la condición de propietario de los recurrentes, y no se ha tomado en cuenta la condición de los demandados, peor aún, si no se ha invocado ninguna norma sustantiva ni procesal al momento de emitir dicha sentencia; de lo cual se concluye que en realidad la sentencia de vista no contiene debida motivación, tal como exige la norma constitucional.

La sentencia de vista no contiene fundamentación jurídica alguna que permita determinar cuál es la norma en cuya hipótesis se subsumió la relación fáctica establecida en autos, más aún si en dicha sentencia solo se han expuesto los hechos de la parte demandada y en ningún extremo se hace referencia a lo señalado por su parte a lo largo del proceso y en la demanda, lo que conlleva a una deficiente motivación y a la vulneración del derecho al debido proceso y a la tutela jurisdiccional efectiva, en razón que no se funda en derecho pues contraviene normas expresas del ordenamiento jurídico.



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

**Sentencia
Casación N° 6648-2019
Lima Norte
Desalojo por Ocupación Precaria**

E) Apartamiento inmotivado del IX Pleno Casatorio Civil. Invocan dicho precedente pues la sala civil *ha declarado implícitamente la nulidad de los actos jurídicos mediante los cuales los recurrentes adquieren el dominio del inmueble de los anteriores propietarios y originarios demandantes.* En efecto, la sala superior para justificar su decisión, simplemente se ha limitado a señalar en su fundamento 11, lo siguiente: *“Los medios de prueba y las consideraciones antes expuestas nos permiten concluir que los argumentos de los demandantes y de sus sucesores procesales no resultan convincentes para amparar el desalojo contra sus hermanos, cuñado y acreedor hipotecario respectivamente y que la controversia sobre el título de propiedad de los demandantes, de los terceros adquirentes y la eficacia y transmisión del crédito hipotecario a favor de los hijos del primer dueño del bien constituyen un asunto de mayor complejidad que debe dilucidarse en los procesos de nulidad de acto jurídico, por lo que en este extremo debe ampararse los agravios del recurso de apelación”.*

Al respecto, la Corte Suprema en su IX Pleno Casatorio Civil señala dos aspectos importantes que tienen carácter vinculante: *“3. La declaración de oficio de la nulidad manifiesta de un negocio jurídico puede producirse en cualquier proceso civil de cognición, siempre que la nulidad manifiesta del referido negocio jurídico guarde relación directa con la solución de la controversia y que, previamente, se haya promovido el contradictorio entre las partes”.* Y, *“4. La nulidad manifiesta es aquella que resulta evidente, patente, inmediateamente perceptible, en suma, aquella que resulta fácil de detectar sea que se desprenda del acto mismo o del examen de algún otro elemento de prueba incorporado al proceso. La nulidad manifiesta no se circunscribe a algunas o a alguna*



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

**Sentencia
Casación N° 6648-2019
Lima Norte
Desalojo por Ocupación Precaria**

específica causal de nulidad, sino que se extiende a todas las causales que prevé el artículo 219 del Código Civil”.

En el presente caso, son perfectamente aplicables las reglas del precedente vinculante en cuestión, pues la Sala Superior, al haber analizado las formas y condiciones en las que se ha adquirido el dominio del inmueble, debió haber verificado también la interpretación jurídica de las normas correspondientes, como son la verificación de la concurrencia de los requisitos esenciales del acto jurídico, en este caso analizando los actos jurídicos en forma independiente; es decir, el primer acto jurídico mediante el cual sus vendedores adquirieron el dominio del inmueble; del mismo modo, analizar y verificar la concurrencia de los requisitos formales de los actos jurídicos mediante los cuales los recurrentes adquirieron el dominio del bien.

En este contexto, adquiere importancia verificar ambos actos jurídicos independientemente pues conforme lo ha señalado el *Ad quem*, los cuestionamientos son completamente diferentes y por ende debió verificarse de manera independiente. De haberse verificado adecuadamente los títulos de propiedad de los recurrentes, hubiera advertido que la misma es completamente válida, pues contiene una manifestación de voluntad, se adquirió bajo el principio de la buena fe registral, advirtiéndose que el inmueble no tenía cargas ni gravámenes al momento de su adquisición; más aún si está debidamente acreditado en autos que los recurrentes -al adquirir el dominio del bien- han realizado el pago a favor de los vendedores mediante cheque de gerencia número 07777966 8 002 000 0000000222 80, de fecha veintinueve de enero del dos mil catorce; por lo que, siendo así, los recurrentes están protegidos por el principio de la buena fe registral que les



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

**Sentencia
Casación N° 6648-2019
Lima Norte
Desalojo por Ocupación Precaria**

otorga los Registros Públicos, conforme lo dispuesto en los artículos 2013 y 2014 del Código Civil.

IV. CUESTIÓN JURÍDICA EN DEBATE

En el presente caso, la cuestión jurídica en debate consiste en determinar si la Sala Superior ha incurrido en infracción al debido proceso y motivación al expedir la sentencia recurrida, asimismo, si se ha incurrido en infracción material al determinar que los demandados no tienen la calidad de precarios.

V. FUNDAMENTOS DE ESTA SALA SUPREMA

Primero.- Que, 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, conforme lo señala el artículo 384 del Código Procesal Civil.

Segundo.- Que, habiéndose declarado procedente el recurso por la causal de infracción normativa material y procesal, en primer término debe dilucidarse la causal relativa a la infracción normativa procesal, de conformidad con el inciso 4 del artículo 388 del Código Procesal Civil – modificado por Ley número 29364-, el cual establece que si el recurso de casación contuviera ambos pedidos (anulatorio y revocatorio), deberá entenderse el anulatorio como principal y el revocatorio como subordinado, ello en atención a su efecto nulificante.

Tercero.- Que, la infracción procesal se configura cuando en el desarrollo del proceso, no se han respetado los derechos procesales de las partes, se han obviado o alterado actos de procedimiento, la tutela jurisdiccional



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

**Sentencia
Casación N° 6648-2019
Lima Norte
Desalojo por Ocupación Precaria**

no ha sido efectiva, 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.

Cuarto.- Que, como se ha señalado en la Sección III referida al Recurso de Casación, la parte recurrente ha denunciado infracción normativa *in procedendo*, señalando que la Sala Superior ha vulnerado el deber de motivación de las resoluciones judiciales, al emitir una sentencia que adolece de motivación insuficiente así como una defectuosa valoración de los medios probatorios.

Quinto.- Que, una indebida motivación¹ puede expresarse en: **a)** Inexistencia de motivación o motivación aparente: Cuando se advierte una total ausencia de motivación en cuanto a la decisión jurisdiccional emitida en el caso materia de controversia o cuando ésta no explica las razones mínimas de dicha decisión; **b)** Falta de motivación interna del razonamiento: Cuando se presenta invalidez de una inferencia a partir de las premisas establecidas previamente por el juez, y cuando se presenta incoherencia narrativa, esto es, un discurso confuso; **c)** Deficiencias en la motivación externa: Se presenta cuando existe una ausencia de conexión entre la premisa y su constatación fáctica o jurídica; **d)** Motivación insuficiente: Cuando se cumple con motivar pero de modo insuficiente, exigiéndose un mínimo de motivación respecto de las razones de hecho o de derecho; **e)** Motivación sustancialmente incongruente: Se produce cuando se modifica o altera el debate procesal, sin dar respuesta a las pretensiones planteadas por las partes, lo que implica poner en estado de indefensión a las partes.

¹ Cfr. STC Exp. N° 728-2008-PHC/TC, publicada el 23 de octubre de 2008. Fundamento jurídico 7



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

**Sentencia
Casación N° 6648-2019
Lima Norte
Desalojo por Ocupación Precaria**

Sexto.- Que, a efectos de determinar si la Sala Superior ha incurrido o no en motivación insuficiente, es necesario agregar que, ésta se da cuando el juzgador ha cumplido con explicar los motivos de su fallo; sin embargo, lo realiza de modo insuficiente, y que si bien es cierto, no es necesario que se responda a cada uno de los alegatos de las partes, cuando la mencionada insuficiencia sea relevante, esto es, que no exprese las razones de su fallo, se estará afectando el derecho al debido proceso.²

Sétimo.- Que, de la revisión de la resolución impugnada, se advierte que, la Sala sí ha expresado las razones de su fallo, esto es, por qué considera que la demanda de desalojo debe ser declarada infundada, ello estando a que existe controversia respecto del título de propiedad de los demandantes primigenios, la misma que deberá dilucidarse en el proceso de nulidad de acto jurídico que se encuentra en trámite. Asimismo, la parte demandada sí ostentaría un justo título para poseer, al tener la calidad de acreedores, teniendo en cuenta que la venta efectuada por el causante a favor de los demandantes primigenios se trató de una venta a plazos con garantía hipotecaria, habiéndose pagado al momento de la transferencia solo una parte del precio pactado, de manera que los derechos de acreencia sobre el saldo pendiente de pago se transfirió a los demandados, por causa de la muerte del causante; sin embargo, a pesar de ello, el bien inmueble fue transferido mediante compraventa a los ahora recurrentes; siendo ello así, la recurrida, luego del análisis efectuado, acertadamente ha señalado que los argumentos de los demandantes y de los sucesores procesales no resultan convincentes para amparar el presente proceso de desalojo por ocupación precaria,

² Cfr. Figuroa Gutarra. El Derecho a la debida motivación. Lima: Gaceta Jurídica.2014:81-82



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

**Sentencia
Casación N° 6648-2019
Lima Norte
Desalojo por Ocupación Precaria**

máxime si la pericia grafotécnica realizada en el proceso penal de falsificación de documentos ha concluido que la firma del causante en el documento de compraventa a favor de los demandantes primigenios no le corresponde al puño gráfico del titular.

Octavo.- Que, se observa entonces que, la Sala Superior no ha incurrido en infracción a las normas que garantizan el derecho a un debido proceso y tutela jurisdiccional efectiva, así como a la motivación, pues uno de los aspectos del debido proceso es dar solución al conflicto suscitado, lo cual ha realizado la Sala de mérito, al exponer una motivación acorde a la posición que defiende. Asimismo, como se puede advertir de lo señalado en el considerando que precede, la recurrida ha realizado una exposición de los medios probatorios que han sido determinantes para arribar a la decisión de revocar la apelada, y reformándola declarar infundada la demanda de desalojo.

Noveno.- Que, en cuanto a la infracción normativa del artículo 911, 923, 2013 y 2014 del CC, también corresponden ser desestimadas, pues la parte recurrente alega que al haber acreditado con documento probatorio incuestionable su titularidad sobre el bien sub Litis, la misma que se encuentra debidamente inscrita, presumiéndose su validez hasta que no se declare judicialmente lo contrario, por tanto, debe ampararse la demanda; al respecto, cabe mencionar que el Cuarto Pleno Casatorio ha establecido que, se acoge un concepto amplio de precario, *“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*



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

**Sentencia
Casación N° 6648-2019
Lima Norte
Desalojo por Ocupación Precaria**

jurídico o variar los efectos de los actos o hechos antes existentes, situación que justificaban, al demandado al ejercicio del disfrute del derecho a poseer.”, en consecuencia, si bien es cierto, la parte demandante ostenta título de propiedad sobre el bien materia de Litis, también es cierto que la parte demandada ostenta una situación de tolerancia de la posesión sin título, tal como se ha señalado en el considerando sétimo de la presente resolución.

Décimo.- Que, finalmente, en cuanto a la denuncia referida al apartamiento inmotivado del IX Pleno Casatorio Civil, la misma también debe desestimarse, puesto que, la recurrida no ha declarado implícitamente la nulidad de los actos jurídicos de adquisición de los recurrentes, por el contrario, ha dejado en claro que dicho asunto corresponde ser ventilado en el proceso de mayor cognición ya en trámite. Aunado a ello, los argumentos referidos a la buena fe registral de los adquirentes, no corresponden ser analizados en este proceso, sino que ello debe hacerse valer en la vía correspondiente.

Décimo Primero.- Que, en consecuencia, al no haberse acreditado la contravención de las normas denunciadas, el recurso merece ser estimado.

VI. DECISIÓN

Por tales consideraciones, y en estricta aplicación del artículo 397 del Código Procesal Civil, modificado por la Ley 29364, declararon:

6.1 INFUNDADO el recurso de casación interpuesto por **Nelson Fernando Ramos Trejo y Nora Nancy Navarrete** a fojas seiscientos setenta y cuatro, contra la sentencia de vista de fecha cinco de setiembre de dos mil diecinueve de fojas seiscientos sesenta emitida



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

**Sentencia
Casación N° 6648-2019
Lima Norte
Desalojo por Ocupación Precaria**

por la Segunda Sala Civil Permanente de la Corte Superior de Justicia de Lima Norte.

6.2 DISPUSIERON la publicación de la presente resolución en el diario Oficial “El Peruano”, bajo responsabilidad; en los seguidos por Edwin Fortunato Acosta Vidaurre y otra con Fernando Chicoma Morales y otros sobre desalojo por ocupación precaria; notificándose y los devolvieron. Intervino como ponente el juez supremo señor **Salazar Lizárraga**.

SS.

BUSTAMANTE OYAGUE

SALAZAR LIZÁRRAGA

CUNYA CELI

ECHEVARRÍA GAVIRIA

RUIDIAS FARFÁN

Khm/Lsv