



**Corte Suprema De Justicia De La República
Sala Civil Permanente**

**Sentencia
Casación N° 1544 - 2020
Ventanilla
Desalojo Por Ocupación Precaria**

Posesión precaria:

*El proceso sobre desalojo por ocupante precario a que se contrae el artículo 911 del Código Civil establece que la posesión precaria es aquella que se ejerce sin título alguno o cuando el que se tenía ha fenecido; por ende, para que prospere la acción es necesaria la existencia indispensable de tres presupuestos: **a)** Que el actor acredite plenamente ser titular de dominio del bien inmueble cuya desocupación solicita; **b)** Que se acredite la ausencia de relación contractual alguna entre el demandante y el emplazado; y, **c)** Que para ser considerado precario debe darse la ausencia absoluta de cualquier circunstancia que justifique el uso y disfrute del bien por la parte emplazada.*

Lima, dos de junio de dos mil veintidós

La **Sala Civil Permanente de la Corte Suprema de Justicia de la República**; vista la causa número 1544-2020, en audiencia pública virtual llevado 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 el demandado **Samuel Eduardo Córdova Inche**, ha interpuesto recurso de casación mediante escrito obrante a fojas doscientos cuarenta y siete, contra la sentencia de vista de fecha catorce de julio de dos mil veinte de fojas doscientos treinta y dos, que resolvió: **revocar** la sentencia contenida en la resolución número ocho de fecha treinta de diciembre de dos mil diecinueve, que obra a fojas ciento cincuenta y ocho, que declara **infundada** la



**Corte Suprema De Justicia De La República
Sala Civil Permanente**

**Sentencia
Casación N° 1544 - 2020
Ventanilla
Desalojo Por Ocupación Precaria**

demanda; **reformándola** declararon **fundada la demanda**; en consecuencia, ordena al demandado cumpla con desocupar los once mil seiscientos veinticuatro punto cuarenta y seis metros cuadrados, que ocupa como el lote 1 de la manzana R1 ubicado en la Calle Los Transmisores y Avenida Los Sensores de la Asociación Parque Industrial de Ancón, distrito de Ancón, que forma parte del área mayor de setecientos cuarenta y nueve mil seiscientos treinta y ocho punto quince metros cuadrados inscrita en la Partida número 13706686 como Área Remanente: Sector número 1 entre el Serpentín de Pasamayo y la Variante de Pasamayo, distrito de Ancón.

II. ANTECEDENTES

2.1. Demanda

El seis de agosto de dos mil diecinueve, mediante escrito obrante a fojas veinticinco, la **Asociación Parque Industrial de Ancón** interpuso demanda de desalojo por ocupante precario en contra de Samuel Eduardo Córdova Inche, a fin que se ordene cumpla con desocupar los once mil seiscientos veinticuatro punto cuarenta y seis metros cuadrados que ocupa como el lote 1 de la manzana R1 ubicado en la Calle Los Transmisores y avenida Los Sensores de la Asociación Parque Industrial de Ancón, distrito de Ancón, provincia y departamento de Lima que forma parte del área mayor de setecientos cuarenta y nueve mil seiscientos treinta y ocho punto quince metros cuadrados inscrita en la Partida Electrónica número 13706686 del Registro de la Propiedad Inmueble de Lima como Área Remanente: Sector número 1 entre el Serpentín de Pasamayo y la Variante de Pasamayo – Ancón, argumentando que:

- 1) Refiere el demandante que mediante Escritura Pública de compraventa de fecha tres de febrero de dos mil diecisiete, la demandante Asociación Parque Industrial de Ancón, adquirió en



**Corte Suprema De Justicia De La República
Sala Civil Permanente**

**Sentencia
Casación N° 1544 - 2020
Ventanilla
Desalojo Por Ocupación Precaria**

propiedad de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, dos predios:

El primero es el lote de terreno con un área de un millón doscientos cincuenta y cuatro mil ciento ochenta punto trece metros cuadrados ubicado a la altura aproximada del kilómetro cuarenta y seis y medio de la Carretera Panamericana Norte (entre el Serpentín de Pasamayo y la Variante de Pasamayo), que corresponde a dos áreas:

- a) Área de setecientos cuarenta y nueve mil seiscientos treinta y ocho punto quince metros cuadrados inscrita en la Partida Electrónica número 13706686 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima de la Zona Registral número IX – Sede Lima.
- b) Área de quinientos cuatro mil quinientos cuarenta y uno punto noventa y ocho metros cuadrados inscrita en la Partida Electrónica número 13706687 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima de la Zona Registral número IX – Sede Lima.

El segundo es el lote de terreno con un área de ciento veinticinco mil trescientos veinticuatro punto treinta y siete metros cuadrados, ubicado a la altura aproximada del kilómetro 46 de la Carretera Panamericana Norte, sobre su margen derecha con rumbo al Serpentín de Pasamayo, distrito de Ancón, provincia y departamento de Lima, inscrito en la Partida Registral número 13534780 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima de la Zona Registral número IX – Sede Lima.

- 2) Señala que dentro del lote (a) de terreno de su propiedad de setecientos cuarenta y nueve mil seiscientos treinta y ocho punto quince metros cuadrados, que corre debidamente en la Partida Electrónica número 13706686 del Registro de Predios de la Oficina



**Corte Suprema De Justicia De La República
Sala Civil Permanente**

**Sentencia
Casación N° 1544 - 2020
Ventanilla
Desalojo Por Ocupación Precaria**

Registral de Lima, se encuentra un lote de terreno de once mil seiscientos veinticuatro punto cuarenta y seis metros cuadrados que viene siendo ocupado sin título, por el demandado Samuel Eduardo Córdova Inche quien además no paga renta ni monto alguno por su uso.

- 3) Es preciso señalar que algunas áreas de los lotes de terreno de nuestra propiedad estuvieron anteriormente en posesión de personas que formaron parte de nuestra Asociación. De manera que una vez adquiridos dichos lotes de terreno a favor de la Asociación Parque Industrial de Ancón, hemos llegado a una serie de acuerdos para facilitar que aquellos puedan adquirir de la recurrente diversas áreas; sin embargo, algunos como es el caso del demandado, que no forman parte de la Asociación vienen ocupando lotes de terreno sin título alguno y sin pagar renta alguna, de manera que hemos tratado de conciliar la forma para que puedan adquirirlos a precios razonables. Es por ello, que la recurrente cursó cartas a todos los poseedores a fin de llegar a un acuerdo, y sobre todo, ofrecerles la venta en precios muy por debajo del precio del mercado.
- 4) En este contexto, con carta de fecha veintiocho de febrero de dos mil diecinueve, recibida el uno de marzo de dos mil diecinueve, el demandado Samuel Eduardo Córdova Inche, les remitió una carta invocando su calidad de socio -que por cierto no tiene-, para señalar que es poseedor del citado lote desde el año dos mil y proponiendo pagar la suma de Catorce dólares americanos por metro cuadrado; sin embargo, no se acercó ni contestó sus llamadas para concretar la venta.
- 5) No obstante ello, le remitió una carta notarial el doce de julio de dos mil diecinueve, al Centro de Conciliación manifestando que no es un ocupante precario, dado que el lote que posee y que es materia de la



**Corte Suprema De Justicia De La República
Sala Civil Permanente**

**Sentencia
Casación N° 1544 - 2020
Ventanilla
Desalojo Por Ocupación Precaria**

presente demanda, le fue adjudicado por la Municipalidad Distrital de Ancón, el quince de junio de mil novecientos noventa y dos, que realizó una serie de obras en el lote de terreno que actualmente ocupa, invirtiendo una suma aproximada de Cuatro millones de soles y que es poseedor y propietario de buena fe.

2.2. Contestación de Demanda

Samuel Eduardo Córdova Inche, mediante escrito de fojas ochenta y uno, se apersona al proceso y **contesta** la demanda, alegando lo siguiente:

- 1) Se encuentra en el predio de la manzana R-1, lote 1, de la calle Trasmisores esquina con Campo de Tiro de la Marina, en condiciones de *“Propietario”* con el título correspondiente de *“DUEÑO”* y con *“posesión continua”* de trece de junio de mil novecientos noventa y uno o sea veintiocho años a la fecha en forma interrumpida, con *“posesión pacífica”*, sin intervención de nadie y *“posesión pública”* de conocimiento general, habiendo convertido un terreno hostil (botadero de basura, con desmontes y cerros) en terreno habitable, primeramente con la expulsión de los desmontes para luego efectuar construcciones del cercado con material noble en toda su integridad para lo cual se utilizó cemento, ladrillos, fierros y puertas de fierro, cuya inversión alcanza a más de Cinco millones de soles.
- 2) Refiere que lo afirmado lo demuestra con los documentos del ingreso del trece de junio de mil novecientos noventa y uno por intermedio de una solicitud pidiendo la adjudicación de terrenos a la Municipalidad de Ancón, la constancia de jurisdicción efectuado por la Municipalidad de Ancón, a través de la Dirección de Obras de dicha Municipalidad, Informe número 031-1991-MPA/MDA del Departamento de Obras de la Municipalidad de Ancón que se adjunta la memoria descriptiva y los planos indicando que es procedente la adjudicación solicitada por el



**Corte Suprema De Justicia De La República
Sala Civil Permanente**

**Sentencia
Casación N° 1544 - 2020
Ventanilla
Desalojo Por Ocupación Precaria**

recurrente, adjudicación otorgada en fecha quince de junio de mil novecientos noventa y dos, por la Municipalidad de Ancón, cuya fecha cierta de escritura pública notarial es el quince de setiembre de mil novecientos noventa y dos, donde se le adjudica previo pago sobre el terreno conforme se ordena la entrega del cheque bancario correspondiente, constancia de posesión otorgada por la Municipalidad Distrital de Ancón el quince de mayo de dos mil, los pagos por impuesto predial y arbitrios efectuados a la Municipalidad por el terreno por el periodo del año mil novecientos noventa y dos al año dos mil diecinueve en forma anual, constancia otorgada por la Municipalidad de Ancón el cuatro de junio de dos mil diecinueve que acredita que no tiene deuda con la citada Municipalidad.

2.3. Puntos controvertidos

Mediante Audiencia única de fecha diecisiete de diciembre de dos mil diecinueve obrante a fojas ciento cuarenta y dos, se declaró saneado el proceso y se fijaron los siguientes puntos controvertidos, determinar si corresponde declarar:

- a) Si el demandante tiene la calidad jurídica de propietario del predio ubicado en Calle Los Trasmisores y la avenida Los Sensores manzana R-1, lote 1 de la Asociación Parque Industrial de Ancón.
- b) Si la demandada viene ocupando el predio materia de litis en condición de precaria o si por el contrario cuenta con documentos que justifiquen su posesión.

2.4. Sentencia de Primera Instancia

El treinta de diciembre de dos mil diecinueve, mediante resolución número ocho, obrante a fojas ciento cincuenta y ocho, declara **infundada** la demanda de desalojo por ocupación precaria, señalando que:



**Corte Suprema De Justicia De La República
Sala Civil Permanente**

**Sentencia
Casación N° 1544 - 2020
Ventanilla
Desalojo Por Ocupación Precaria**

- 1) En el caso de autos, la demandante Asociación Parque Industrial de Ancón funda su demanda en su condición de propietario del bien inmueble materia de Litis, terreno de un área de once mil seiscientos veinticuatro con cuarenta y seis metros cuadrados, ubicado en Calle Los Transmisores y la Avenida Los Sensores, manzana R1, lote 01 de la Asociación Parque Industrial de Ancón, provincia y departamento de Lima, el cual se encuentra dentro del lote de terreno de su propiedad de setecientos cuarenta y nueve mil seiscientos treinta y ocho con quince metros cuadrados, que corre debidamente inscrito en la Partida Electrónica número 13706686 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima a fojas dieciocho.
- 2) De la copia legalizada notarialmente del Contrato de Compraventa de fecha tres de enero de dos mil diecisiete, obrante de folios 8, se aprecia que la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales transfirió a favor de la demandante Asociación Parque Industrial de Ancón, entre otro, el predio de un área de Un millón doscientos cincuenta y cuatro mil ciento ochenta punto trece metros cuadrados ubicado a la altura aproximada del kilómetro Cuarenta y seis y medio de la Carretera Panamericana Norte (entre el Serpentín de Pasamayo y la variante de Pasamayo) a dos punto cinco kilómetros del Óvalo de ingreso al Balneario de Ancón, distrito de Ancón, provincia y departamento de Lima, que está compuesto por dos áreas sin continuidad física, siendo una de ellas la de setecientos cuarenta y nueve mil seiscientos treinta y ocho punto quince metros cuadrados.
- 3) Empero, de los planos adjuntados a fojas veinticuatro y, cuarenta y cuatro de la demanda y al escrito de subsanación no se logra determinar que el área de once mil seiscientos veinticuatro con cuarenta y seis metros cuadrados, ubicado en la Calle Los Transmisores y la Avenida Los Sensores, manzana R1, lote 01 de la



**Corte Suprema De Justicia De La República
Sala Civil Permanente**

**Sentencia
Casación N° 1544 - 2020
Ventanilla
Desalojo Por Ocupación Precaria**

Asociación Parque Industrial de Ancón, provincia y departamento de Lima, materia del presente proceso de desalojo, se encuentra dentro del bien inmueble de setecientos cuarenta y nueve mil seiscientos treinta y ocho punto quince metros cuadrados ubicado en el área remanente: Sector N° 1 entre el Serpentín de Pasamayo y la Variante de Pasamayo Ancón.

- 4) Respecto a la parte demandada el A Quo considera que el acto jurídico contenido en la minuta de Adjudicación otorgada por la Municipalidad Distrital de Ancón a favor del hoy demandado Samuel Eduardo Córdova Inche, de fecha quince de junio de mil novecientos noventa y dos, y con legalización de firmas el quince de setiembre de mil novecientos noventa y dos, anteriormente descrita, autoriza a la parte demandada a ejercer la posesión del bien inmueble materia de litis, cuya ubicación, área y linderos se describen, tanto en dicho documento como en los demás descritos, apreciándose además que en la Constancia de Posesión de fojas setenta y uno, obran las coordenadas UTM.
- 5) En consecuencia, de la valoración y examinando en su conjunto las pruebas presentadas por la parte emplazada, se llega acreditar la existencia de justo título que a su vez justifica la posesión que ejerce sobre el bien inmueble ubicado en la Calle Los Transmisores y la Avenida Los Sensores o Calle Los Transistores esquina con Campo de Tiro de la Marina, manzana R1, lote 01, de la Asociación Parque Industrial de Ancón, distrito de Ancón, provincia y departamento de Lima; en tal sentido no corresponde amparar la demanda de desalojo por ocupante precario.



**Corte Suprema De Justicia De La República
Sala Civil Permanente**

**Sentencia
Casación N° 1544 - 2020
Ventanilla
Desalojo Por Ocupación Precaria**

2.5. Recurso de Apelación

El siete de enero de dos mil veinte, mediante escrito de fojas ciento ochenta y seis, la demandante **Asociación de Parque Industrial de Ancón**, apeló la sentencia de primera instancia, señalando que:

- 1) El demandado no ha objetado ni cuestionado que el área que ocupa no se encuentre dentro del área inscrito como propiedad de la demandante. Si bien el demandado alega poseer un terreno de doce mil setecientos metros cuadrados según adjudicación municipal, esto se explica ya que recién se hizo en el año dos mil trece el trazado definitivo, definiéndose en once mil seiscientos veinticuatro con cuarenta y seis metros cuadrados.
- 2) En cuanto al justo título que se dice favorece al demandado, no se ha considerado que es un título fenecido, pues el propio demandante reconoció la propiedad de la demandante cuando cursó su carta ofreciendo pagar Catorce dólares americanos por metro cuadrado.
- 3) Los documentos del demandado evidencian que se le adjudicó el bien solo para los fines de posesión, pues la compra venta debería hacerla por intermedio de la Superintendencia de Bienes Nacionales. Además, estamos hablando de un documento en copia simple, otorgado por la Municipalidad Distrital de Ancón que jamás fue propiedad del inmueble.

2.6. Resolución de Segunda Instancia

El catorce de julio de dos mil veinte, la Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Puente Piedra - Ventanilla emitió la sentencia de vista a fojas doscientos treinta y dos, que **revoca** la sentencia de primera instancia, resolución número ocho de fecha treinta de diciembre de dos mil diecinueve de fojas ciento cincuenta y ocho que declara **infundada** la demanda; **reformándola** declararon **fundada**; en consecuencia, ordena al demandado



**Corte Suprema De Justicia De La República
Sala Civil Permanente**

**Sentencia
Casación N° 1544 - 2020
Ventanilla
Desalojo Por Ocupación Precaria**

cumpla con desocupar los once mil seiscientos veinticuatro con cuarenta y seis metros cuadrados que ocupa como el lote 1 de la manzana R1 ubicado en la Calle Los Transmisores y Avenida Los Sensores de la Asociación Parque Industrial de Ancón - distrito de Ancón, provincia y departamento de Lima, que forma parte del área mayor de setecientos cuarenta y nueve mil seiscientos treinta y ocho punto quince metros cuadrados inscrita en la Partida número 13706686 como Área Remanente: Sector número 1 entre el Serpentín de Pasamayo y la Variante de Pasamayo -Ancón, bajo los siguientes argumentos:

- 1) Acerca si el inmueble que ocupa el demandado se encuentra dentro del área inscrita en la Partida número 13706686 y si ello puede delimitarse en todo caso en ejecución de sentencia. Al respecto, en la Partida número 13706686 a fojas doce está inscrito el predio signado como Área Remanente: Sector N° 1 entre el Serpentín de Pasamayo y la Variante de Pasamayo -Ancón, independizado desde la Partida 13435623. La demandante ha anexado el contrato a fojas ocho, donde figura que adquirió el bien el tres de enero de dos mil diecisiete y allí consta que el área de setecientos cuarenta y nueve mil seiscientos treinta y ocho punto quince metros cuadrados junto con otro de quinientos cuatro mil quinientos cuarenta y uno punto noventa y ocho metros cuadrados se ubican a la altura aproximada del kilómetro cuarenta y seis y medio de la Carretera Panamericana Norte, a dos punto cinco kilómetros del óvalo de ingreso al Balneario de Ancón. Asimismo en el documento de fecha quince de junio de mil novecientos noventa y dos a fojas noventa y tres, con el que el demandado pretende acreditar que se le adjudicó el bien, figura que éste se ubica en el distrito de Ancón, a la altura del Kilómetro cuarenta y siete punto cincuenta de la Carretera Panamericana Norte -Serpentín de Pasamayo.



**Corte Suprema De Justicia De La República
Sala Civil Permanente**

**Sentencia
Casación N° 1544 - 2020
Ventanilla
Desalojo Por Ocupación Precaria**

- 2) Visto así los documentos, es fácil concluir que ambos documentos se refieren a un área existente en el distrito de Ancón, a la altura del Serpentín de Pasamayo. Es decir, hay un área identificada, aunque por delimitarse cuáles son las coordenadas dentro del área mayor donde se encuentra el área que ocupa el demandado; lo que no acarrea la nulidad de la sentencia ni que de desestime la demanda, pues podría delimitarse en ejecución de sentencia de ser el caso, teniéndose en cuenta los planos anexados al escrito de apelación, que si bien no fueron admitidos para el análisis de fondo, es posible tenerlos en cuenta para la ejecución.
- 3) Acerca de si la minuta de adjudicación del quince de junio de mil novecientos noventa y dos constituye título que justifica la posesión del demandado. Al respecto, se trata del documento que figura a fojas sesenta y nueve, donde figuran firmas legalizadas el quince de septiembre de mil novecientos noventa y dos (todo en copia simple), con la certificación notarial (sello original) que es copia legalizada con fecha treinta de septiembre de dos mil diecinueve. De ese documento se evidencia que la adjudicataria Municipalidad de Ancón no era propietaria del predio y en ese contexto solo cedió posesión, sin fijarse monto por contraprestación; documento no inscrito y por ende no oponible a la demandante, quien adquiere la propiedad según contrato de fecha tres de enero de dos mil diecisiete (inscrito en el Asiento número D00006 de la Partida Electrónica número 13706686), con lo que en todo caso feneció el título exhibido por el demandado y así deviene en precario respecto a la propietaria demandante.
- 4) Acerca si existen elementos que permitan vislumbrar si el demandado habría adquirido en todo caso el inmueble por usucapión. El IV Pleno Casatorio obliga, sin resolver la usucapión, a analizar esta circunstancia en los procesos de Desalojo. Sobre la posesión



**Corte Suprema De Justicia De La República
Sala Civil Permanente**

**Sentencia
Casación N° 1544 - 2020
Ventanilla
Desalojo Por Ocupación Precaria**

continua, pacífica y pública, todo apunta a que se ejerció desde por lo menos el año mil novecientos noventa y uno que el demandado formuló su solicitud ante la Municipalidad de Ancón (de ahí que el demandado diga que para el dos mil diecinueve ya poseía veintiocho años, pero es requisito que esa posesión sea “como propietario” *animus domini*).

- 5) En el presente caso, no puede haber posesión “como propietario” si el propio demandado cursó la Carta de fecha veintiocho de febrero de dos mil diecinueve (que no ha sido tachado) donde ofreció pagar Catorce dólares americanos por metro cuadrado y porque en el Informe número 031-1991-MPA/MDA de fecha veinticinco de febrero de mil novecientos noventa y dos (que el propio demandado ofrece como prueba) se lee que se opina a favor de otorgar la adjudicación, pero con cargo a que la compra sea con la Superintendencia de Bienes Nacionales.
- 6) Por lo demás, para la posesión “como propietario”, los Recibos de pago a la Tesorería municipal de fojas setenta y dos a setenta y nueve acreditan que se pagaron los impuestos y arbitrios recién desde el año dos mil quince y durante el dos mil dieciséis, dos mil diecisiete, dos mil dieciocho y dos mil diecinueve. Si bien se anexa luego a fojas ochenta la Constancia de No Adeudo que certifica que el demandado no tiene deudas por concepto de Impuesto Predial y Arbitrios desde el año dos mil siete al año dos mil diecinueve, no figura cuándo pagó sus obligaciones tributarias.
- 7) Considerando que estamos ante un predio que era del Estado (que recién se transfirió en el año dos mil diecisiete a la Asociación) aun asumiendo que los pagos de impuesto y arbitrios se realizaron desde el año dos mil siete, el plazo para usucapir pudo hacerse solo hasta el año dos mil diez que entró en vigencia la Ley número 29618, de



**Corte Suprema De Justicia De La República
Sala Civil Permanente**

**Sentencia
Casación N° 1544 - 2020
Ventanilla
Desalojo Por Ocupación Precaria**

acuerdo a lo interpretado en el Pleno Jurisdiccional Nacional Civil y Procesal Civil del año dos mil dieciséis y en la Casación número 1673-2015 Moquegua.

- 8) Existen razones suficientes para concluir que el área que ocupa el demandado se encuentra dentro del área mayor inscrita a favor de la demandante en la Partida Electrónica número 13706686, con cargo a ser delimitada en ejecución de sentencia. Por otro lado, como quiera el título constituido por la minuta de adjudicación (otorgada por un municipio que no era propietario del bien) feneció cuando la demandante adquirió de la Superintendencia de Bienes Nacionales en el año dos mil diecisiete el predio y no se acreditan a primera vista todos los presupuestos para asumir que el demandado adquirió el bien por usucapión, debe revocarse la sentencia y ampararse la demanda, quedando a salvo el derecho del demandado para que en vía de acción intente de ser el caso la adquisición por prescripción, lo mismo si tuviere algo que reclamar por concepto de mejoras o el pago que hubiere realizado por la adjudicación.

III. EL RECURSO DE CASACIÓN

El veintiuno de julio de dos mil veinte, el demandado **Samuel Eduardo Córdova Inche** mediante escrito de fojas doscientos cuarenta y siete, ha interpuesto el recurso de casación contra la resolución de vista, siendo declarado **procedente** por este Supremo Tribunal mediante la resolución de fecha seis de noviembre de dos mil veinte, por las siguientes infracciones:

- A) Infracciones normativas del inciso 3) del artículo 139 de la Constitución Política del Estado y artículos I del Título Preliminar y 197 del Código Procesal Civil.** Alega que, la sentencia recurrida adolece de incongruencia, debido a que en su considerando octavo reconoció el derecho de propiedad del recurrente, además de



**Corte Suprema De Justicia De La República
Sala Civil Permanente**

**Sentencia
Casación N° 1544 - 2020
Ventanilla
Desalojo Por Ocupación Precaria**

establecer que no está acreditado que el inmueble sub materia se encuentre dentro del terreno de la parte demandante; mientras que en sus considerandos noveno y décimo primero -contrariamente a lo antes expresado- se indica que la delimitación de terrenos se realizará en ejecución de sentencia. Refiere que, tales aseveraciones expresadas, además de ser incongruentes, violentan las leyes, el procedimiento y la tutela al resolver un petitorio que no fue demandado, siendo que en un proceso de desalojo lo que se discute es la posesión y no la propiedad ni la delimitación, como si se tratase de una acción reivindicatoria. De otro lado, aduce que no se ha realizado una valoración conjunta y razonada de sus medios probatorios ofrecidos, los cuales acreditan no solo su posesión pública, notoria, de buena fe y continua desde hace treinta años junto a su familia, sino, además, que adquirió el inmueble sub litis a título oneroso, como queda corroborado con el cheque bancario remitido a la Municipalidad de Ancón.

B) Infracciones normativas del artículo 103 de la Constitución Política del Estado, así como del artículo III del Título Preliminar del Código Civil. Afirma que, la Sala Superior no ha considerado que la ley se aplica a las consecuencias y situaciones jurídicas existentes y en tal sentido, debido a que los actos mediante los cuales se le adjudicó el inmueble sub materia, fueron realizados con hechos y leyes anteriores a mil novecientos noventa y dos, no cabe la aplicación retroactiva de la ley, en virtud de la seguridad jurídica, la buena fe y el derecho adquirido. Agrega que, la parte demandante hace un ejercicio abusivo de su derecho, causándole agravio al comprar un inmueble cuya adjudicación en favor del recurrente ocurrió veintiséis (26) años antes.



**Corte Suprema De Justicia De La República
Sala Civil Permanente**

**Sentencia
Casación N° 1544 - 2020
Ventanilla
Desalojo Por Ocupación Precaria**

C) Infracciones normativas del artículo 70 de la Constitución Política del Estado; artículos 911 y 923 del Código Civil. Alega que, la Sala Superior no ha considerado que su propiedad y posesión de buena fe se encuentran acreditados con títulos vigentes de mil novecientos noventa y uno y mil novecientos noventa y dos, respectivamente, los cuales, además de ser de carácter público, no han sido objetados ni anulados; agrega que se le está desprotegiendo y despojando del predio a pesar de contar con documentos que lo legitiman.

IV. CUESTIÓN JURIDICA EN DEBATE

De la lectura de los fundamentos del auto de procedencia del recurso de casación, se establece que la materia jurídica en discusión se centra en determinar si en la sentencia de vista se han infringido los artículos 70, 103, 139 inciso 3 de la Constitución Política del Estado, artículos I del Título Preliminar, 197 del Código Procesal Civil; artículos III del Título Preliminar, 911 y 923 del Código Civil.

V. FUNDAMENTOS DE ESTA SALA SUPREMA

Primero.- Es menester precisar que el recurso de Casación es un medio impugnatorio extraordinario que permite ejercer el control de las decisiones jurisdiccionales, con la finalidad de garantizar la correcta aplicación e interpretación del derecho objetivo y la unificación de la Jurisprudencia nacional por la Corte Suprema de Justicia de la República, así como determinar si en dichas decisiones se ha respetado el debido proceso, traducido en el respeto a los principios que lo integran.

Segundo.- Según se advierte del auto calificadorio de casación, este Supremo Tribunal ha declarado procedente el recurso por infracciones de naturaleza procesal así como material, por lo que en caso de advertirse la



**Corte Suprema De Justicia De La República
Sala Civil Permanente**

**Sentencia
Casación N° 1544 - 2020
Ventanilla
Desalojo Por Ocupación Precaria**

existencia de algún defecto de orden procesal, se reenviará la causa a la instancia que corresponda, resultando innecesario pronunciarse sobre las otra causal. En caso de desestimarse las infracciones procesales se analizará las infracciones materiales.

Tercero.- Que, se procede entonces, al análisis de las infracciones contenidas procesal en el numeral 3 de la presente resolución, al respecto es pertinente indicar que el Derecho al Debido Proceso, consagrado en el inciso 3 del artículo 139 de la Constitución Política del Estado, comprende a su vez, entre otros derechos, el de obtener una resolución fundada en derecho, mediante las sentencias en las 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, norma que resulta concordante con lo preceptuado por el inciso 3 del artículo 122 del Código Procesal Civil y el artículo 12 de la Ley Orgánica del Poder Judicial. Del mismo modo, debe precisarse que, la exigencia de la motivación suficiente, prevista en el inciso 5 del referido artículo de la Carta Magna, garantiza que el justiciable pueda comprobar que la solución del caso concreto viene dada por una valoración racional de los elementos fácticos y jurídicos relacionados al caso, y no de una arbitrariedad por parte del juez; de allí que una resolución que carezca de motivación suficiente no sólo vulnera las normas legales citadas, sino también principios de rango constitucional.

Cuarto.- Que, el artículo 197 del Código Procesal Civil regula la valoración de la prueba, en los siguientes términos: *“Todos los medios probatorios son valorados por el Juez en forma conjunta, utilizando su apreciación razonada. Sin embargo, en la resolución solo serán expresadas las valoraciones esenciales y determinantes que sustentan su decisión”*. En virtud del



**Corte Suprema De Justicia De La República
Sala Civil Permanente**

**Sentencia
Casación N° 1544 - 2020
Ventanilla
Desalojo Por Ocupación Precaria**

numeral glosado, los medios probatorios forman una unidad y como tal deben ser examinados y valorados por el Juzgador en forma conjunta, confrontando uno a uno los diversos medios de prueba, puntualizando su concordancia o discordancia, para que a partir de dicha evaluación el juzgador se forme una cabal convicción respecto del asunto en *litis*. Michele Taruffo al respecto señala: *“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 (...)”*¹.

Quinto.- En cuanto al argumento de que la sentencia recurrida adolece de incongruencia, debido a que en su considerando octavo reconoció el derecho de propiedad del recurrente, además de establecer que no está acreditado que el inmueble sub materia se encuentre dentro del terreno de la parte demandante; mientras que en sus considerandos noveno y décimo primero -contrariamente a lo antes expresado- se indica que la delimitación de terrenos se realizará en ejecución de sentencia. Absolviendo los argumentos de su recurso el considerando octavo en la recurrida solo se hace un breve resumen de la sentencia de primera instancia que declaró infundada la demanda asimismo en cuanto al noveno considerando el *Ad quem* hace una referencia de lo que las partes procesales proponen en el proceso, sin que se observe aún análisis y pronunciamiento de fondo respecto a los fundamentos del recurso de apelación de sentencia, y

¹ MICHELE TARUFFO, *La Prueba*, Marcial Pons Ediciones Jurídicas y Sociales S.A. Madrid 2008. p. 131.



**Corte Suprema De Justicia De La República
Sala Civil Permanente**

**Sentencia
Casación N° 1544 - 2020
Ventanilla
Desalojo Por Ocupación Precaria**

respecto al considerando décimo segundo, lo que persigue es cuestionar el criterio jurisdiccional emitido por la Sala de mérito; asimismo en cuanto que no se ha realizado una valoración conjunta y razonada de sus medios probatorios, que acreditan posesión pública, notoria, de buena fe y continua y que adquirió el inmueble sub litis a título oneroso, como queda corroborado con el cheque bancario remitido a la Municipalidad de Ancón, de lo expuesto se persigue la revaloración del material probatorio como si la sede casatoria fungiera de una tercera instancia, lo que no resulta posible pues es contrario a los fines del recurso precisados en el artículo 384 del Código Procesal Civil, debiendo hacer la precisión que el recurso de casación al ser extraordinario tiene como objetivo proteger el interés y la aplicación de la ley, resultando que el Tribunal Supremo examina la aplicación del derecho que han hecho otros Tribunales inferiores con relación al caso en concreto; por ello el recurrente pretende distorsionarlo.

Sexto.- Se denuncia la infracción del artículo 103 de la Constitución y el artículo III del Título Preliminar del Código Civil, lo que pretende en realidad con los argumentos de este extremo del recurso de casación, es cuestionar el análisis realizado por el Colegiado Superior, respecto a la prescripción, que señala el recurrente estar en posesión por 28 años desde 1991; sin embargo, la Sala acertadamente determinó que no hay posesión como propietario pues el demandado recurrente cursó la Carta de fecha veintiocho de febrero de dos mil diecinueve donde ofreció pagar catorce dólares por metro cuadrado el bien sub materia y porque en el Informe número 031-1991-MPA/MDA de fecha veinticinco de febrero de mil novecientos noventa y dos se lee que se opina a favor de otorgar la adjudicación, pero con cargo a que la compra sea con la Superintendencia de Bienes Nacionales; habiendo cancelado los impuestos y arbitrios recién desde el año dos mil quince, presentando una constancia de no adeudo por concepto de



**Corte Suprema De Justicia De La República
Sala Civil Permanente**

**Sentencia
Casación N° 1544 - 2020
Ventanilla
Desalojo Por Ocupación Precaria**

Impuesto Predial y Arbitrios por el periodo desde el año dos mil siete al año dos mil diecinueve, siendo que aun tomando ese término el plazo para usucapir era hasta el año dos mil diez, no cumpliendo con la exigencia legal, pues desde la entrada en vigencia de la Ley número 29618 el veinticuatro de noviembre de dos mil diez, señala en su artículo 1, que el Estado es poseedor de todos los inmuebles de su propiedad y en el artículo 2 declaró la imprescriptibilidad de los bienes de dominio privado estatal, en tal sentido el plazo no llega a completarse por mandato legal, pues la naturaleza del bien es una de dominio privado del Estado, por tanto, lo concluido en este extremo tiene respaldo en la teoría de los hechos cumplidos, que indica que la nueva norma (Ley número 29618), tiene aplicación inmediata a la relaciones y situaciones jurídicas existentes al momento en que ella entró en vigencia, lo que descarta la aplicación retroactiva de aquélla a la controversia; siendo así no se advierte vulneración a los artículos 103 de la Constitución Política del Estado ni del artículo III del Título Preliminar del Código Civil, debiendo desestimarse esta denuncia.

Sétimo.- En tal sentido, se aprecia de autos, que la decisión adoptada por la Sala Superior se encuentra adecuadamente fundamentada, pues determina los hechos y los relaciona con la materia probatoria, así como interpreta y aplica las normas que considera pertinentes, por tanto, no se advierte transgresión alguna a los principios del debido proceso y a la motivación de las resoluciones judiciales, dado que 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 y debatido en el proceso, llegando a la conclusión de que la demanda es amparable a favor de la parte demandante.



**Corte Suprema De Justicia De La República
Sala Civil Permanente**

**Sentencia
Casación N° 1544 - 2020
Ventanilla
Desalojo Por Ocupación Precaria**

Octavo.- Que, se procede entonces al análisis de las causales de derecho material resulta menester destacar previamente, que en un proceso sobre desalojo por ocupación precaria la pretensión está dirigida a que el emplazado desocupe el inmueble materia de *litis* por carecer de título, o porque el que tenía ha fenecido; en consecuencia, el accionante debe acreditar ser propietario o por lo menos tener derecho a la restitución del bien; por su lado, la parte demandada debe acreditar tener título vigente o un hecho habilitante que justifique la posesión que ejerce sobre el bien, materia de controversia.

Noveno.- En ese sentido, es necesario señalar que la posesión precaria en el Código Civil, el artículo 911 del Código sustantivo establece que “*La posesión precaria es la que se ejerce sin título alguno o cuando el que se tenía ha fenecido*”; caracterizándose por tanto por la ausencia de un título que justifique el uso o disfrute del bien. Al respecto, este Supremo Tribunal en reiterada y uniforme jurisprudencia ha establecido, que la ocupación precaria de un bien inmueble se configura por: **a)** con la posesión del mismo sin ostentar título alguno que justifique dicha posesión o el que se tenía hubiera fenecido; y **b)** quien pretenda la restitución o entrega de un predio ocupado bajo dicha calidad, debe acreditar, en su caso, el derecho de propiedad; o, que lo ejerce en representación del titular; o, en todo caso, la existencia de título válido y suficiente que otorgue el derecho a la restitución del bien, de conformidad con los artículos 585 y 586 del Código Procesal Civil, condiciones copulativas para amparar la demanda de desalojo por ocupación precaria.

Décimo.- El Cuarto Pleno Casatorio Civil – Casación número 2195-2011-Ucayali, realiza una interpretación del artículo 911 del Código Civil, señalando que de su lectura queda claro que la figura del precario se va a



**Corte Suprema De Justicia De La República
Sala Civil Permanente**

**Sentencia
Casación N° 1544 - 2020
Ventanilla
Desalojo Por Ocupación Precaria**

presentar cuando se está poseyendo sin título alguno, esto es, sin la presencia y acreditación de ningún acto o hecho que justifique el derecho al disfrute del derecho a poseer y en el segundo supuesto que contempla la norma es que el título de posesión que ostentaba el demandado haya fenecido, sin precisar los motivos de tal fenecimiento, por lo que resulta lógico concebir que dicha extinción se puede deber a diversas causas, tanto intrínsecas o extrínsecas al mismo acto o hecho, ajenas o no a la voluntad de las partes involucradas; entendiéndose que el acto o hecho existente, en el que el demandado venía sustentando su posesión, al momento de la interposición de la demanda, ha variado, debido a un acto que puede o no depender de la voluntad de las partes, variación que deja de justificar la posesión del demandado y, por ende, corresponde otorgársela al demandante, por haber acreditado su derecho a tal disfrute.

Décimo Primero.- En cuanto a los títulos que señala acreditan propiedad y posesión de buena fe por parte del demandado, y que se le estaría desprotegiendo y despojando del predio a pesar de contar con documentos que lo legitiman, el *Ad quem* ha sostenido que la adjudicataria Municipalidad de Ancón no era propietaria del predio y en ese contexto solo cedió posesión, sin fijarse monto por contraprestación; documento no inscrito y por ende no oponible a la demandante, quien adquiere la propiedad según contrato del tres de enero del dos mil diecisiete, inscrito en el asiento D00006 de la Partida número 13706686, con lo que en todo caso feneció el título exhibido por el demandado y así deviene en precario respecto a la propietaria demandante; más aún si de la carta notarial cursada por el propio demandado el veintiocho de febrero de dos mil diecinueve, donde ofrece pagar por metro cuadrado el bien sub litis, en tal sentido no se observa que en la recurrida se haya infringido el artículo 911 del Código Civil, tampoco existe infracción de los artículos 70 de la Constitución Política del Estado y



**Corte Suprema De Justicia De La República
Sala Civil Permanente**

**Sentencia
Casación N° 1544 - 2020
Ventanilla
Desalojo Por Ocupación Precaria**

923 del Código sustantivo pues en esta clase de procesos no se discute el derecho de propiedad pues conforme al precedente cuatro del Cuarto Pleno Casatorio, el sujeto que goza de legitimación para obrar activa no sólo puede ser el propietario, sino también, el administrador y todo aquel que se considere tener derecho a la restitución de un predio y en lo que atañe a la legitimación para obrar pasiva se debe comprender dentro de esa situación a todo aquel que ocupa el bien sin acreditar su derecho a permanecer en el disfrute de la posesión, porque nunca lo tuvo o el que tenía feneció; que es lo que ha determinado el *Ad quem* al concluir que existen razones suficientes para determinar que el área que ocupa el demandado se encuentra dentro del área mayor inscrita a favor de la demandante y el título constituido por la minuta de adjudicación (otorgada por un municipio que no era propietario del bien) feneció cuando la demandante adquirió de la Superintendencia de Bienes Nacionales en el año dos mil diecisiete, además de cumplir con todos los presupuestos para asumir que el demandado adquirió el bien por usucapión; conclusión que este Supremo Tribunal comparte.

Décimo Segundo.- Por consiguiente, al no advertirse una transgresión a los artículos 70, 103, 139 inciso 3 de la Constitución Política del Estado; artículo I del Título Preliminar el Código Procesal Civil, artículos I del Título Preliminar, 911 y 923 del Código Civil, el recurso debe ser declarado infundado.

VI. DECISIÓN

Por estos fundamentos de conformidad con el artículo 397 del Código Procesal Civil: Declararon

6.1. INFUNDADO el recurso de casación interpuesto por el demandado Samuel Eduardo Córdova Inche, obrante a fojas doscientos cuarenta



**Corte Suprema De Justicia De La República
Sala Civil Permanente**

**Sentencia
Casación N° 1544 - 2020
Ventanilla
Desalojo Por Ocupación Precaria**

y siete; en consecuencia **NO CASARON** la sentencia de vista de fecha catorce de julio de dos mil veinte de fojas doscientos treinta y dos, que **revoca** la sentencia de primera instancia de fecha treinta de diciembre de dos mil diecinueve de fojas ciento cincuenta y ocho que declara **infundada** la demanda; **reformándola** declararon **fundada**; en consecuencia, ordena al demandado cumpla con desocupar los once mil seiscientos veinticuatro punto cuarenta y seis metros cuadrados que ocupa como el lote 1 de la manzana R1 ubicado en la Calle Los Transmisores y avenida Los Sensores de la Asociación Parque Industrial de Ancón, distrito de Ancón, provincia y departamento de Lima, que forma parte del área mayor de setecientos cuarenta y nueve mil seiscientos treinta y ocho punto quince metros cuadrados inscrita en la Partida número 13706686 como Área Remanente: Sector número 1 entre el Serpentin de Pasamayo y la Variante de Pasamayo -Ancón.

6.2. DISPUSIERON la publicación de la presente resolución en el diario oficial “El Peruano”, bajo responsabilidad; en los seguidos por la Asociación de Parque Industrial de Ancón con Samuel Eduardo Córdova Inche, sobre desalojo por ocupación precaria; y los devolvieron. Interviene como ponente el juez supremo señor **Salazar Lizárraga**.

SS.

SALAZAR LIZÁRRAGA

CUNYA CELI

CALDERÓN PUERTAS

ECHEVARRÍA GAVIRIA

RUIDIAS FARFAN

Ect/Lsv