



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

**CASACIÓN 2307-2014  
AYACUCHO  
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

**Sumilla:** El IV Pleno Casatorio en lo Civil, recaída en la Casación 2195-2011-UCAYALI, establece como doctrina jurisprudencial, entre otros, lo siguiente: **5.** Se consideran como supuestos de posesión precaria a los siguientes: **5.5.** Que cuando el demandado afirme haber realizado edificaciones o modificaciones sobre el predio materia de desalojo -sea de buena o mala fe- no justifica que se declare la improcedencia de la demanda, bajo el sustento de que previamente deben ser discutidos dichos derechos en otro proceso. Por el contrario, lo único que debe verificarse es si el demandante tiene derecho o no a disfrutar de la posesión que invoca, dejándose a salvo el derecho del demandado a reclamar en otro proceso lo que considere pertinente.

Lima, veintidós de julio  
de dos mil quince.-

**LA SALA CIVIL TRANSITORIA DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA:** Vista la causa número dos mil trescientos siete – dos mil catorce; en Audiencia Pública de la fecha y producida la votación con arreglo a ley, emite la siguiente sentencia. -----

**MATERIA DEL RECURSO:** Se trata del recurso de casación interpuesto por Luis Quiquin Casaico y Catalina Conga de Quiquin a fojas ciento sesenta y cinco contra la sentencia de vista de fecha trece de junio de dos mil catorce de fojas ciento cincuenta y tres, expedida por la Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Ayacucho, que revoca la sentencia apelada que declara improcedente la demanda y reformándola la declara fundada. -----

**FUNDAMENTOS DEL RECURSO:** Esta Sala Suprema, mediante Resolución de fecha veintiuno de octubre de dos mil catorce de fojas treinta y nueve del presente cuadernillo, declaró procedente el recurso de casación interpuesto, por la causal relativa a la infracción normativa de carácter material y procesal, denunciándose: i) **La inaplicación del artículo 941 del Código Civil**, alega que la Sala Superior ha resuelto los autos aplicando el artículo 911 del Código Civil, así como el artículo 586 del Código Procesal Civil prescindiendo de la edificación existente en el predio



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

**CASACIÓN 2307-2014  
AYACUCHO  
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

materia del proceso de desalojo, ya que tal como se advierte del Acta de Inspección Judicial sobre el inmueble materia de *litis*, no solo existen mejoras sino también edificaciones, como cuartos, dormitorios, cocina, comedor, almacén, etcétera, en las cuales han vivido durante muchos años; lo cual constituye causal para declarar improcedente la demanda; y ii) **La infracción normativa del artículo 188 y 197 del Código Procesal Civil y motivación aparente**, sostiene que la Sala ha relatado los hechos alegados por las partes sin analizarlos y dándolos por ciertos sin estar probados, incurriendo en motivación aparente. Precisa que, la Sala no ha fundamentado adecuadamente su decisión, pues si el demandante entregó voluntariamente a los demandados el predio, resulta forzada la calificación de ocupante precario, toda vez que el inmueble es un terreno que han adquirido por compra venta por la suma de diez mil intis (I/.10,000.00), cancelada al demandante, quien actuó en representación de sus demás coherederos; que desde el momento de su adquisición han venido ocupando el inmueble en forma pacífica, pública y permanente hasta la actualidad, conforme lo acredita con las copias de los certificados de posesión. Acota que, jamás ha existido un contrato que mediara su posesión y menos verbal en la que tengan la calidad de guardianes y cuidante. Agrega que, pese a señalar los detalles de su apelación no han sido desvirtuados cada uno de ellos con la debida motivación, habiéndose desvirtuado la alegación de haberles entregado para cuidar dicho terreno, cuando dichas pruebas estaban orientadas a acreditar que venían ocupando el predio por muchos años y con consentimiento del demandante, teniendo legitimidad y aceptación tácita para edificar. -----

**CONSIDERANDO:** -----

**PRIMERO.-** Existiendo denuncias por causal de infracción material y procesal, corresponde verificar primero si se ha configurado o no esta última causal, pues en caso de ser estimada, se dispondría el reenvío de la causa al *estadio* procesal correspondiente, impidiendo que sea factible el análisis de las normas materiales



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

**CASACIÓN 2307-2014  
AYACUCHO  
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

en las que se sustenta o debió sustentarse la resolución recurrida. -----

**SEGUNDO.-** A fin de desarrollar la causal de infracción normativa procesal denunciada, es necesario señalar que Augusto Sergio Escobar Chumbes interpone la presente demanda con la finalidad de que se ordene a los demandados desocupar y restituir el predio urbano del Centro Poblado Barrio La Alameda, Manzana F, Lote 33 de la ciudad de Huanta, Departamento de Ayacucho, inscrito en la Partida número P11020507 de los Registros Públicos, como fundamento señala que: **a)** El predio *sub litis* es de copropiedad del demandante y de sus demás coherederos, de quien en vida fue Esteban Escobar Delgado; **b)** Los demandados desde el año mil novecientos noventa y cuatro hasta setiembre del año dos mil diez ocupaban el predio *sub litis* en calidad de cuidantes y/o guardianes mediante un contrato verbal, que fue renovándose a través del tiempo hasta setiembre del año dos mil diez, fecha en que se puso fin o se dio por terminado el citado contrato; y **c)** Los demandados pasaron a ocupar el predio *sub litis* en forma precaria, no queriendo desocupar el inmueble pese a sus reiterados requerimientos verbales, por lo que, se ve obligado a interponer la presente demanda. -----

**TERCERO.-** Los demandados, Luis Quisquin Casaico y Catalina Conga de Quinquin, contestan la demanda señalando que: **a)** El inmueble *sub litis*, lo han adquirido mediante compra venta por la suma de diez mil inti (I/.10,000.00), cancelado en efectivo al demandante, quien actuó en nombre propio y en representación de los demás coherederos, que no se suscribió documento alguno por la negativa del notario a elevar a escritura pública, viéndose el demandante a viajar a la capital para solicitar un poder especial de sus hermanos, que desde el momento de su adquisición han venido ocupando el inmueble en forma pública, pacífica y permanente, hasta la actualidad, que jamás existió contrato verbal donde tengan la calidad de cuidantes y/o guardianes; **b)** Sobre el inmueble materia de *litis* construyeron una vivienda, conseguido por un préstamo obtenido del Banco de Materiales, conforme a los contratos de fecha veintinueve de marzo





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

**CASACIÓN 2307-2014  
AYACUCHO  
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

de mil novecientos noventa y cinco y trece de enero de mil novecientos noventa y siete; además, presenta vistas fotográficas de la construcción con el que acredita su posesión por más de quince años. Así también, el inmueble *sub litis*, cuenta con servicio de agua potable desde el dieciséis de octubre de mil novecientos noventa y seis y servicio de luz desde abril de mil novecientos noventa y nueve; c) Vienen tramitando un proceso de prescripción adquisitiva de dominio ante el mismo juzgado, a fin de que el órgano jurisdiccional los declare propietarios y que según la naturaleza jurídica del proceso de prescripción, ésta viene a ser un derecho declarativo, ya que la propiedad ya se ha adquirido (constitutivo), con la posesión pacífica, pública y permanente, por más de diez años, y que los argumentos de la demanda son falsos tratando de sorprender a la judicatura, por ello esta demanda debe ser declarada improcedente en todos sus extremos; y d) Demuestra con medios probatorios fehacientes que no tienen calidad de ocupantes precarios. -----

**CUARTO.-** El juez ha declarado improcedente la demanda, considerando que: **1)** El Derecho de Propiedad del predio que ostenta el demandante se encuentra acreditado con los documentos que obran a folios seis, correspondientes a la copia literal de la Partida número P11020507, perteneciente al Inmueble signado como Lote 33 de la Manzana F del Centro Poblado Barrio La Alameda de la Ciudad de Huanta, Departamento de Ayacucho; **2)** De dicha prueba, se aprecia que el inmueble no tiene registrada fábrica alguna cuya titularidad puede ser atribuida al actor; sin embargo, los demandados han demostrado haberse financiado con el Banco de Materiales para la construcción de la edificación o fábrica en el predio materia de *litis*, a través de los Contratos de fecha veintinueve de marzo de mil novecientos noventa y cinco y trece de enero de mil novecientos noventa y siete; y **3)** No se aprecian medios probatorios que acrediten que las edificaciones existentes en el predio *sub litis* correspondan al accionante, conforme se ha indicado precedentemente, se ha establecido que la parte emplazada ha intervenido en el financiamiento ante el Banco de Materiales para



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

**CASACIÓN 2307-2014  
AYACUCHO  
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

las referidas construcciones. En tal sentido, si bien se ha acreditado la propiedad de las construcciones existentes, el actor no ha probado fehacientemente el Derecho de Propiedad con relación a la fabrica edificada en el terreno materia de *litis*; por consiguiente, deviene en improcedente la demanda, por encontrarse incurrida dentro de los alcances que prevé el inciso 5 del artículo 427 del Código Civil, esto es, por no existir conexión lógica entre los hechos y el petitorio al pretender la restitución de un predio pese a no haber acreditado la titularidad de los construcciones existentes en el mismo. -----

**QUINTO.-** Al ser apelada dicha resolución, la Sala Superior revoca la sentencia impugnada que declara improcedente la demanda y reformándola la declara fundada, considerando que: **1)** El demandante ha acreditado ser propietario conjuntamente con sus coherederos del inmueble *sub litis*, por haberlo adquirido vía sucesión intestada, cuya condición de titularidad se desprende de la Partida número P11020507 del Registro de la Propiedad Inmueble, que obra de fojas seis; por tanto, el actor ostenta título válido y suficiente que le otorga el derecho de restitución de la posesión que peticiona; **2)** Los demandados no han demostrado ostentar algún título que pueda justificar su derecho de permanecer en el disfrute de la posesión inmediata sobre el predio *sub litis*, por advertirse que no han acreditado su Derecho de Propiedad como lo invocan en su escrito de contestación mediante documento probatorio, y que tampoco resultan idóneos los diferentes certificados de posesión, que pretende hacer valer en el presente proceso; **3)** Resulta trascendental que los demandados hayan acreditado contar con título posesorio, dado que en esta modalidad de procesos, les corresponde la carga de la prueba, en concordancia a lo previsto en el artículo 196 del Código Procesal Civil, lo que no ha ocurrido en autos; **4)** La *A quo* declara la improcedencia del presente proceso, sin emitir pronunciamiento sobre el fondo en cuestión, debido a que el argumento que afirman los demandados, referido al hecho de que realizaron una construcción que consiste en una vivienda que efectuaron mediante préstamo otorgado por el Banco de Materiales, resulta



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

**CASACIÓN 2307-2014  
AYACUCHO  
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

relevante y determinante para expedir su sentencia inhibitoria que obra a fojas ciento doce; y 5) Se advierte la carencia de título valido y la absoluta ausencia de circunstancia que justifique el uso y disfrute del bien por parte de los ocupantes-demandados, por lo que corresponde, en el presente proceso restituir la posesión del bien *sub litis* a favor del recurrente. -----

**SEXTO.-** Analizada la sentencia de vista, se advierte que ésta se encuentra debidamente motivada al contener los respectivos fundamentos de hecho y derecho que la sustentan; asimismo, la Sala Superior ha analizado la prueba conforme a lo previsto por el artículo 197 del Código Procesal Civil, concluyendo que el demandante ha acreditado ser propietario del inmueble materia de *litis* conforme se desprende de la copia literal de la Partida número P11020507 del Registro de la Propiedad Inmueble de la Oficina Registral de Huanta de la Zona Registral XI - Sede Ica que obra a fojas seis a doce; sin embargo, los demandados no han demostrado ostentar algún título que justifique su derecho de permanecer en el bien, no habiendo acreditado su Derecho de Propiedad como lo han invocado en su escrito de contestación, ello conforme lo prevé el artículo 196 del Código Procesal Civil que señala que la carga de probar corresponde a quien afirma hechos que configuran su pretensión, o a quien los contradice alegando nuevos hechos; en consecuencia, la denuncia formulada debe desestimarse. -----

**SÉTIMO.-** Debe agregarse que los recurrentes han denunciado que han adjuntado pruebas que acreditan que estaban ocupando el predio por muchos años y con consentimiento del demandante, teniendo legitimidad y aceptación para edificar; sin embargo, de autos, no se advierte que exista sentencia firme por el cual se le reconozca a los recurrentes que hayan adquirido el bien por prescripción adquisitiva de dominio conforme lo prescribe el artículo 952 del Código Civil; motivo por el cual dicho extremo denunciado también debe ser desestimado. -----

**OCTAVO.-** Al haberse desestimado la causal de infracción de carácter procesal corresponde emitir pronunciamiento respecto a la causal de infracción normativa de carácter material, referida a la infracción del artículo 941 del Código Civil, que





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

**CASACIÓN 2307-2014  
AYACUCHO  
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

regula los casos de edificación de buena fe en terreno ajeno. Cabe señalar en cuanto a la materia de desalojo por ocupación precaria del cual versa el presente proceso, la Corte Suprema de Justicia de la República ha dictado el IV Pleno Casatorio en lo Civil, recaída en la Casación 2195-2011-UCAYALI, publicada el catorce de agosto de dos mil trece, en el Diario Oficial "El Peruano", estableciendo como doctrina jurisprudencial, entre otros, lo siguiente: **5.** Se consideran como supuestos de posesión precaria a los siguientes: **5.5** Que cuando el demandado afirme haber realizado edificaciones o modificaciones sobre el predio materia de desalojo -sea de buena o mala fe- no justifica que se declare la improcedencia de la demanda, bajo el sustento de que previamente deben ser discutidos dichos derechos en otro proceso. Por el contrario, lo único que debe verificarse es si el demandante tiene derecho o no a disfrutar de la posesión que invoca, dejándose a salvo el derecho del demandado a reclamar en otro proceso lo que considere pertinente. -----

**NOVENO.-** La jurisprudencia vinculante que se establece en el IV Pleno Casatorio en lo Civil –Desalojo por Ocupación Precaria– tiene fuerza vinculante para los jueces de todas las instancias de la República y es de obligatoria observancia para los casos similares, en los procesos de naturaleza homóloga desde el día siguiente de su publicación oficial, hasta que no sea modificada por otro pleno casatorio. No siendo vinculante para los casos similares que ya fueron resueltos por resolución firme. -----

**DÉCIMO.-** Por las razones anotadas, el hecho de que se hayan realizado construcciones en el inmueble materia de *litis* conforme lo señalan los recurrentes, no justifica que se declare la improcedencia de la demanda, bajo el sustento de que previamente deben ser discutidos dichos derechos en otro proceso. Por el contrario, lo único que debe verificarse en el presente proceso y como ha procedido la Sala Superior al resolver es si el demandante tiene derecho o no a disfrutar de la posesión que invoca, dejándose a salvo el derecho del demandado a reclamar en otro proceso lo que considere pertinente. -----



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

**CASACIÓN 2307-2014  
AYACUCHO  
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

En consecuencia, al no advertirse infracción de las normas denunciadas, no procede amparar el presente recurso de casación; por consiguiente y de conformidad con artículo 397 del Código Procesal Civil, declararon: **INFUNDADO** el recurso de casación interpuesto por Luis Quiquin Casaico y Catalina Conga de Quiquin a fojas ciento sesenta y cinco; **NO CASARON** la sentencia de vista de fecha trece de junio de dos mil catorce de fojas ciento cincuenta y tres, expedida por la Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Ayacucho; **DISPUSIERON** la publicación de la presente resolución en el Diario Oficial "El Peruano", bajo responsabilidad; en los seguidos por Augusto Sergio Escobar Chumbes contra Luis Quiquin Casaico y otra sobre, Desalojo por Ocupación Precaria; y *los devolvieron*. Ponente Señor Miranda Molina, Juez Supremo.-

**S.S.**

**MENDOZA RAMÍREZ  
HUAMANÍ LLAMAS  
MARTÍNEZ MARAVÍ  
CABELLO MATAMALA  
MIRANDA MOLINA**

*Cgb/Cgv/Rpn*

**SE PUBLICO CONFORME A LEY**

**Dr. Carlos Bernabé Salgado**  
Secretario (e)  
Sala Civil Transitoria  
CORTE SUPREMA

**22 OCT 2015**