



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
SENTENCIA
CASACIÓN N° 2530 - 2019
LIMA ESTE
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

En el proceso de desalojo la parte accionante debe acreditar tener derecho a la restitución de la posesión del bien inmueble materia de litigio, según la condición que alegue, conforme así lo exige el artículo 586° del Código Procesal Civil; y por otro lado, la parte demandada debe acreditar tener título vigente que justifique su posesión sobre el predio, siendo que en el caso de autos, la parte emplazada cumplió con dicho presupuesto, no estando bajo de los alcances de la definición de precario que prevé el artículo 911 del citado cuerpo normativo y el IV Pleno Casatorio Civil Casación N° 2195 – 2011 UCAYALI.

Lima, veinticuatro de mayo de dos mil veintidós.-

LA SALA CIVIL PERMANENTE DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA: vista la causa número dos mil quinientos treinta guion dos mil veintidós, en audiencia pública llevada a cabo en la fecha y producida la votación con arreglo a Ley; emite la siguiente sentencia:

I. ASUNTO

Viene a conocimiento de esta Sala Suprema, los recursos de casación interpuestos con fecha veintisiete y veintiocho de diciembre del dos mil dieciocho y el diez de enero de dos mil diecinueve por los demandados Bernardino Palacios Pérez, Aureliana Quispe García y Eutropia García de Quispe¹, contra la sentencia de vista contenida en la resolución número

¹ Ver fojas 3065, 3089 y 3111



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
SENTENCIA
CASACIÓN N° 2530 - 2019
LIMA ESTE
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

veintidós de fecha veinticinco de setiembre de dos mil dieciocho² que, revocó la sentencia de primera instancia contenida en la resolución número setenta y seis de fecha veinte de diciembre de dos mil diecisiete³ que declaraba fundada en parte la demanda de desalojo por ocupación precaria interpuesta por el accionante, Fausto Díaz Rojas, y, reformándola la declaró fundada en todos sus extremos, en consecuencia, ordenó que todos los emplazados así como cualquier otra persona que ocupe dicho predio, cumplan con desocupar el inmueble que se encuentra ubicado en los aires – segundo piso – del lote N° 05, Manzana B, Avenida La Molina, Urbanización Parcelación Residencial Monterrico, Distrito de La Molina, Provincia y Departamento de Lima.

II. ANTECEDENTES

1. Demanda

Mediante escrito presentado el nueve de abril de dos mil trece⁴, Fausto Díaz Rojas por derecho propio y en representación de su cónyuge, Jacinta Quispe de Díaz, interpuso demanda de desalojo por ocupación precaria contra los citados demandados y otros, a fin de que le restituyan la posesión del citado inmueble.

Alegó básicamente que, son propietarios del inmueble sub Litis, en cuyo interior - aires, segundo piso - se encuentran viviendo precariamente los demandados, residiendo y ejerciendo sin justo título ni contrato que los haga legítimos poseedores.

² Ver fojas 3402

³ Ver fojas 2679.

⁴ Ver fojas 34.



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
SENTENCIA
CASACIÓN N° 2530 - 2019
LIMA ESTE
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

Afirmó que, pese a habérseles requerido en forma verbal en varias oportunidades con la finalidad de que desocupen el inmueble, han hecho caso omiso, incluso los invitaron a conciliar, sin resultado satisfactorio a los intereses de los actores

Invocaron como fundamentos de derecho los artículos 911° del Código Civil, 546°, 585° y 586° del Código Procesal Civil

2. Contestación⁵

Por escrito presentado con fecha veintiocho de octubre de dos mil dieciséis, absolvió el traslado de la demanda, en forma negativa, la demandada Eutropia García de Quispe.

Refirió que es propietaria del inmueble sublitis, por haberlo adquirido mediante contrato de compraventa de fecha ocho de enero de mil novecientos noventa y siete celebrado con el demandante quien le transfirió los aires del Mini Mercado “Santa Felicia” por la suma de US\$ 15,000.00 dólares americanos.

Afirmó que en la partida registral N° 45026205, cor respondiente al citado bien, no se encuentra registrado ningún aire - segundo piso-, ni tampoco la fábrica de éste, apreciándose la inscripción solo de un lote de terreno; por tanto, el actor y su cónyuge carecen de una manifiesta de legitimidad para obrar.

Señaló que viene residiendo juntamente con sus familiares en el inmueble materia de litis en forma pacífica, continua, pública y como propietarios.

3. Contestaciones⁶

⁵ Ver fojas 1818.

⁶ Ver fojas 1749, 1778, 1795 y 1835.



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
SENTENCIA
CASACIÓN N° 2530 - 2019
LIMA ESTE
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

Por escritos presentados con fecha veintisiete, veintiocho y treinta y uno de octubre de dos mil dieciséis, absolviéron el traslado de la demanda, en forma negativa, los demandados Modesta Cledia Trigo Reyes, Agapito Fernando Quispe García, Aureliana Quispe García, Bernardino Palacios Pérez, Howar Michael Aybar Cano Y Rosa Díaz García.

Reproducen fundamentos de la demandada Eutropia García de Quispe, agregando que no son ocupantes precarios de los aires - segundo piso - del inmueble indicado en la demanda, porque dicha emplazada (madre de los codemandados Agapito Fernando Quispe García, Aureliana Quispe García, Bernardino Palacios Pérez y Rosa Díaz García y suegra de los coemplazados Modesta Cledia Trigo Reyes y Howar Michael Aybar Cano), es propietaria de los aires del primer piso del Mini Mercado Santa Felicia, el que adquirió del actor mediante el citado contrato de compraventa.

Alegan que residen en el inmueble materia de litis en forma pacífica, continua, pública y como propietarios por más de veinte años, acompañando diversos medios probatorios para acreditar sus dichos.

4. Sentencia de Primera Instancia

El Juez del Primer Juzgado Especializado en lo Civil de La Molina – Cieneguilla de la Corte Superior de Justicia de Lima Este, mediante la citada sentencia, declaró: 1.- **Fundada en parte la demanda** respecto de los codemandados **Rosa Díaz García, Aureliana Quispe García, Agapito Fernando Quispe García, Howar Michael Aybar Cano, Modesta Cledia Trigos Reyes y Bernardino Palacios Pérez** en consecuencia **cumplan** con desocupar los



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
SENTENCIA
CASACIÓN N° 2530 - 2019
LIMA ESTE
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

aires del segundo piso del inmueble ubicado en el lote 5, manzana “b” – Avenida La Molina N° 740; y 2.- **Infundada la demanda** con respecto a la codemandada **Eutropia García de Quispe**.

El demandante juntamente con su cónyuge son propietarios del inmueble ubicado en Calle La Molina, Lote 5 de la Manzana “B” - Urbanización Parcelación Residencial Monterrico – La Molina, conforme se acredita de la copia literal de la Partida N° 45026205 de los Registros Públicos de Lima y según certificado de numeración de fecha diecinueve de marzo de dos mil quince, le corresponde la numeración Avenida La Molina N° 728.

Se advierte que dicho inmueble fue adquirido por el actor vía accesión, es así como los aires del bien, también le corresponden, apareciendo inscrita en la citada partida registral con fecha doce de noviembre de dos mil catorce, la declaratoria de fábrica, constituidos por primer piso, mezanine y azotea; siendo así, le asiste el derecho de solicitar la restitución de aquél.

En cuanto a la codemandada **Eutropia García De Quispe**, se observa del contrato de compraventa de fecha ocho de enero de mil novecientos noventa y siete que el ahora demandante, le transfirió los aires del Mini Mercado “Santa Felicia” ubicado en la Mz. B – Lote 5, de la Avenida La Molina N° 740, Urbanización Parcelación Residencial Monterrico, Distrito de la Molina, por la suma de US\$ 15,000.00 dólares americanos.

En efecto, en la cláusula segunda del aludido acuerdo contractual, se consignó que: “(...) **el vendedor independiza y da en venta real y enajenación perpetua a favor de la compradora, los aires del Mini Mercado “Santa Felicia”**, cuyos linderos y medidas perimétricas corren inscritas en la Ficha N° 254563 del Registro de Propiedad Inmueble de Lima, incluyendo las entradas, salidas, servidumbres, y todo cuanto de hecho y por derecho le toca y pudiera corresponder, sin reserva ni limitación alguna”; asimismo se aprecia de la



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
SENTENCIA
CASACIÓN N° 2530 - 2019
LIMA ESTE
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA

cláusula tercera que “(...) **el precio de venta** pactado asciende a la suma de US\$ 15,000.00 dólares americanos, los que son cancelados por la compradora al vendedor al contado y en efectivo (...)”.

Si bien es cierto, en el acto de audiencia única se le requirió a la precitada codemandada para que cumpla con la exhibición del original del citado contrato de compraventa, quien manifestó no tener el original del documento por cuanto el mismo fue sustraído de su casa, también lo es que, en el caso del proceso de desalojo por ocupante precario el título que acredite la posesión no necesariamente debe de ser de fecha cierta o en instrumento público; si no que, éste debe justificar el uso y disfrute del bien por parte de la emplazada, teniendo que ser válido y eficaz.

En tal sentido, no advirtiéndose que dicho documento haya sido declarado nulo por autoridad judicial competente, éste mantiene todos sus efectos y validez; quedando acreditada la existencia de un título que justifica la posesión de la precitada codemandada.

Sin perjuicio de lo antes anotado, estando a los cuestionamientos del demandante al citado contrato de compraventa alegando que es un documento que deviene en nulo, por cuanto él nunca vendió los aires del inmueble sublitis, así como tampoco suscribió dicho contrato; empero de la revisión de los actuados no se acreditó que el documento consistente en el aludido contrato haya sido declarado nulo o ineficaz; por tanto mantiene todos sus efectos en el presente proceso, dejándose a salvo el derecho del actor para que lo haga valer en la vía correspondiente; siendo ello así, no resulta amparable lo alegado por la parte demandante en este extremo.

En este orden de ideas, en el caso de autos, quedó acreditado que la codemandada **Eutropia García de Quispe** viene ejerciendo la posesión de los aires del Mini Mercado “Santa Felicia” con justo título; por lo que, no se advierte



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
SENTENCIA
CASACIÓN N° 2530 - 2019
LIMA ESTE
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA

posesión precaria conforme lo señala el artículo 911° del Código Civil, debiendo desestimarse la demanda en este extremo.

Con relación al resto de codemandados, y valorando conjuntamente y en forma razonada los medios probatorios del proceso, se tiene que, si bien pretenden acreditar no ser ocupantes precarios con las documentales consistentes en las partidas de nacimiento de sus menores hijos, entre otros, así como de las documentales consistentes en copia simple de la libreta de Servicio Militar – Marina de fecha siete de febrero de mil novecientos noventa y cuatro; copia simple de la licencia de conducir de fecha treinta de marzo de dos mil cinco, que en conjunto, demuestran que, efectivamente, aparece consignado como domicilio de aquéllos, la dirección de Avenida La Molina N° 740, Residencial Monterrico La Molina que es de propiedad del demandante.

Sin embargo, tales pruebas son insuficientes para acreditar que vienen ejerciendo la posesión del bien materia de litis con justo título; por tanto, los citados codemandados al no contar con título alguno que justifique dicho derecho, resultan ser ocupantes precarios; por lo que, corresponde amparar la demanda en este extremo.

5. Apelación

Por escrito presentado el nueve de enero de dos mil dieciocho⁷, el demandante Fausto Díaz Rojas interpuso recurso de apelación contra la sentencia de primera instancia denunciando como principal agravio que el A quo no emitió pronunciamiento, con sujeción a la ley de la materia, de todos los medios probatorios, ya que no valoró correctamente el estado civil de la partes contratantes y suscribientes del contrato de compraventa de fecha ocho de enero de mil novecientos noventa y siete, porque la demandada Eutropia

⁷ Ver fojas 2724.



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
SENTENCIA
CASACIÓN N° 2530 - 2019
LIMA ESTE
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA

García de Quispe era analfabeta y casada, situaciones que determinan la nulidad del referido acuerdo contractual.

6. Apelaciones⁸

Por escritos presentados con fecha once y doce de enero de dos mil dieciocho, los demandados Aureliana Quispe García, Rosa Díaz García, Bernardino Palacios Pérez, Modesta Cledia Trigos Reyes, Agapito Fernando Quispe García y Howar Michael Aybar Cano, interpusieron recurso de apelación contra la sentencia de primera instancia, denunciado los mismos agravios.

No tienen la condición de ocupantes precarios porque habitan el inmueble de propiedad de la codemandada Eutropia García de Quispe por más de veinte años con sus demás familiares.

Resulta ilógico que dicha emplazada tenga que solicitar al anterior propietario del predio, un título para que puedan habitarlo, al ser de propiedad de aquélla, quien cuenta con justo título que justifica su permanencia y posesión en el inmueble sublitis.

En el décimo quinto considerando de la apelada se establece que es insuficiente el medio probatorio presentado respecto a las partidas de nacimiento de sus hijos, por lo que, los califica como ocupantes precarios; empero tal valoración es errónea; puesto que, el inmueble materia de litis es de propiedad de la madre y suegra de los apelantes; por lo que, al tener justo título esta parte procesal, se encuentra justificada la permanencia y posesión de aquéllos en el citado inmueble.

⁸ Ver fojas 2743, 2751, 2758, 2771, 2780 y 2784.



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
SENTENCIA
CASACIÓN N° 2530 - 2019
LIMA ESTE
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

Viven en dicho inmueble por más de 20 de años y los documentos que adjuntan como medios probatorios acreditan el tiempo que viene residiendo en dicho predio.

7. Sentencia de Segunda Instancia

Por resolución número veintidós de fecha veinticinco de setiembre de dos mil dieciocho la Sala Superior **revocó** la sentencia apelada en cuanto **declara fundada en parte** la demanda y reformándola la **declararon fundada** en todos sus extremos ordenando que todos los demandados desocupen el bien materia de litis.

En el caso de autos, la propiedad del demandante fue adquirida en vía de proceso de accesión acreditándose con la Partida electrónica N° 45026205 del Registro de Propiedad de Inmuebles de Lima – SUNARP; por lo que, tiene el dominio del inmueble y puede accionar por encontrarse legitimado para demandar, conforme lo señala el artículo 586° del Código Procesal Civil.

Absolviendo en conjunto los argumentos esgrimidos sobre el citado contrato de compraventa en que sustenta su posesión la codemandada Eutropia García de Quispe y los demás demandados, dicho título es insuficiente para causar convicción y amparar la posesión de los emplazados, por ser un documento en copia simple y sin fecha cierta, no reuniendo los requisitos que le darían eficacia jurídica conforme al artículo 245 del Código Procesal Civil, en tanto que la parte actora cuenta con título inscrito acreditando de dicho modo el derecho a obtener la restitución del predio que ocupan aquéllos. Por tanto, es de aplicación lo dispuesto en el artículo 911 del Código Civil; en tanto que, no se podría oponer el citado documento con el derecho inscrito que cuenta la parte actora.



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
SENTENCIA
CASACIÓN N° 2530 - 2019
LIMA ESTE
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

En consecuencia, la citada codemandada no cuenta con título suficiente para ocupar el predio y los demás codemandados también deben restituir dicho predio.

III. RECURSOS DE CASACIÓN⁹

El veintisiete, veintiocho de diciembre de dos mil dieciocho y diez de enero de dos mil diecinueve, los demandados Eutropia García de Quispe, Bernardino Palacios Díaz y Aureliana Quispe García, interpusieron recursos de casación contra la citada sentencia de vista, los que mediante resolución de fecha seis de noviembre de dos mil diecinueve, este Tribunal Supremo declaró procedentes por las infracciones normativas de los artículos 139° incisos 3, 5 y 14 de la Constitución Política del Estado; 12° de la Ley Orgánica del Poder Judicial; 50° inciso 6, 122° inciso 3, 188° y 197° del Código Procesal Civil y 911° del Código Civil, así como por el Apartamiento inmotivado del precedente judicial establecido en IV Pleno Casatorio Civil Casación N° 2185 – 2011 Ucayali

IV. CUESTIÓN JURÍDICA EN DEBATE

La materia jurídica en debate en el proceso consiste en determinar si al expedirse la recurrida se infringieron **los artículos 139° incisos 3, 5 y 14 de la Constitución Política del Estado; 12° de la Ley Orgánica del Poder Judicial; 50° inciso 6, 122° inciso 3, 188° y 197° del Código Procesal Civil y 911° del Código Civil, así como por el Apartamiento inmotivado del precedente judicial establecido en IV Pleno Casatorio Civil Casación N° 2185 – 2011 Ucayali.**

⁹ Ver 3065, 3089 y 3011.



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
SENTENCIA
CASACIÓN N° 2530 - 2019
LIMA ESTE
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

V. FUNDAMENTOS DE ESTA SALA SUPREMA

PRIMERO.- En el caso de autos, corresponde precisar que por causal de casación se entiende al motivo que la ley establece para la procedencia del recurso¹ pues éste ha de sustentarse en las causales previamente señaladas en aquélla, es decir, puede interponerse por infracción de la ley o por quebrantamiento de la forma, considerándose como motivos de casación del primero de los nombrados, la violación en el fallo de leyes que debieron aplicarse al caso así como la falta de congruencia entre lo decidido y las pretensiones formuladas por las partes y la falta de competencia, mientras que los segundos aluden a las infracciones en el proceso². En tal sentido, si bien todas las causales suponen una violación de la ley también lo es que ésta puede darse en la forma o en el fondo; por lo que, habiéndose declarado procedente la denuncia casatoria por vicios *in procedendo* e *in iudicando*, corresponde hacer un análisis respecto a los primeros nombrados con la finalidad de determinar si el razonamiento adoptado por los juzgadores es el correcto; además, de configurarse dicho agravio, ya no cabría pronunciamiento sobre los restantes.

SEGUNDO.- Atendiendo a la materia de autos, se debe señalar que el desalojo por ocupación precaria es una acción real en la que se discute la posesión de un bien por una persona que no tiene título para poseerlo, ante la legitimidad del propietario, arrendador, administrador y de todo aquel que tenga derecho para reclamarlo; conforme a lo previsto por los artículos 911° del Código Civil y el artículo 586° del Código Procesal Civil. De ahí que, en materia de desalojo

¹ **Monroy Cabra, Marco Gerardo.** Principios de Derecho Procesal Civil, Segunda Edición, Editorial Temis Librería, Bogotá Colombia, 1979, p. 359.

² **De Pina, Rafael.** Principios de Derecho Procesal Civil, Ediciones Jurídicas Hispano Americanas, México D.F, 1940, p. 222.



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
SENTENCIA
CASACIÓN N° 2530 - 2019
LIMA ESTE
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

no está en controversia la propiedad del bien del que se pretende su restitución, sino su posesión.

TERCERO.- Los recurrentes denuncian los mismos argumentos para las denuncias referidas a los vicios in procedendo, por lo que, su análisis será conjunto, advirtiéndose que al acusarlos señalan que:

a.- La sentencia de vista ampara su decisión en premisas con argumentación fáctica que denota una motivación aparente, defectuosa e incongruente con los hechos y medios de prueba aportados al proceso.

b.- En efecto, la Sala Superior consigna una premisa errada en el décimo cuarto considerando de la recurrida, pues, sostiene que la recurrente – Eutropia García de Quispe -, adjuntó copia simple del título que le da derecho a poseer el inmueble materia de litis, sin advertir que al contestar la pretensión del actor, ofreció como medio probatorio, la copia debidamente legalizada ante Notario Público de Lima del contrato de compraventa de fecha ocho de enero de mil novecientos noventa y siete, por el que el demandante le transfirió la propiedad de dicho bien, que fuera válidamente admitida como prueba, según se advierte del acta de continuación de audiencia única de fecha cuatro de mayo de dos mil diecisiete, habiendo sido valorado y compulsado por el A quo con sujeción a lo dispuesto en la ley de la materia.

c.- Además, el ofrecimiento de dicha prueba en la forma precisada, fue corroborada por el actor en su apelación contra la sentencia de primera instancia, no obrando en autos declaración judicial de nulidad respecto a aquél, por lo que es válido y eficaz.

d.- Por consiguiente, al haber demostrado que el referido acuerdo contractual constituye un título válido que justifica la posesión de los recurrentes y demás emplazados sobre el inmueble materia de litis, la sentencia impugnada incurre,



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
SENTENCIA
CASACIÓN N° 2530 - 2019
LIMA ESTE
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA

además, en la indebida valoración de los medios probatorios incorporados al proceso, circunstancia que afecta sus principios constitucionales de tutela procesal efectiva, debido proceso, motivación de resoluciones así como su derecho de defensa y al contradictorio.

e.- Agrega que tampoco se analizaron los argumentos esgrimidos por los demás codemandados, los que en forma conjunta han manifestado básicamente no ser ocupantes precarios de los aires del segundo piso ya que la citada recurrente Eutropia García de Quispe -, demostró ser propietaria de dicho bien con la copia certificada del aludido contrato de compraventa.

f.- De ello se infiere que todos los emplazados tienen justo título que ampara su derecho a poseer, lo que además es aceptado por el Ad quem en la recurrida.

g.- Finalmente, esboza que no tiene la condición precaria a la luz de lo establecido en el IV Pleno Casatorio Civil de la Corte Suprema de la República, pues en autos ha quedado acreditado que viene ejerciendo la posesión de los aires del segundo piso del inmueble sublitis con título suficiente.

CUARTO.- Al respecto, es de precisarse que uno de los derechos fundamentales previstos en el artículo 139° inciso 3 de la Constitución Política del Estado, es el debido proceso que, constituye también una garantía de la administración de justicia e implica que el proceso debe seguirse conforme a una serie de derechos procesales y principios, como garantía de su consecución lógica, jurídica y transparente. Es así como el derecho al debido proceso en su dimensión procesal comprende una serie de derechos procesales que deben ser respetados, como el derecho al juez natural, a la defensa, a la prueba, a la motivación de las resoluciones, entre otros. En



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
SENTENCIA
CASACIÓN N° 2530 - 2019
LIMA ESTE
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA

cuanto a su dimensión sustantiva, se debe tener en cuenta los principios de razonabilidad y proporcionalidad a fin de emitir una decisión judicial justa¹⁰.

QUINTO.- Asimismo, debe indicarse que la motivación de las resoluciones judiciales constituye una garantía constitucional que asegura la publicidad de las razones que los jueces tuvieron en cuenta para pronunciar sus sentencias resguardando a los particulares y a la colectividad de las decisiones arbitrarias aspecto que también ha sido establecido por el Tribunal Constitucional en el fundamento jurídico número once de la sentencia número 1230-2003-PCH/TC¹¹.

SEXTO.- Precisamente, el control de la discrecionalidad del juez y de la arbitrariedad en que podría incurrir, se realiza a través de la motivación de sus resoluciones, las que deben estar justificadas en atención a las pretensiones de las partes y conforme al ordenamiento jurídico vigente; así, “la justificación de una decisión supone poner de manifiesto las razones o argumentos que hacen aceptable la misma. (...) implica hacer patentes las razones por las que la decisión es aceptable desde la óptica del ordenamiento”¹². De no emitirse una resolución debidamente motivada, se infringe lo dispuesto en el artículo 139°

¹⁰ Ver Expediente N° 03433-2013-PA/TC, de fecha dieci ocho de marzo de dos mil catorce, fundamento 3.

¹¹ **Sentencia del Tribunal Constitucional número 1230-2003-PCH/TC “el derecho a la debida motivación de las resoluciones judiciales** es una garantía del justiciable frente a la arbitrariedad judicial previendo que las resoluciones judiciales no se encuentren justificadas en el mero capricho de los magistrados sino en datos objetivos que proporciona el ordenamiento jurídico o los que se deriven del caso posición que guarda relación con lo expuesto en la sentencia número 1230-2003.PCH/TC Fundamento jurídico número once, al indicar que, uno de los contenidos del derecho al debido proceso es el derecho de obtener de los órganos judiciales una respuesta razonada motivada y congruente con las pretensiones oportunamente deducidas por las partes en cualquier clase de procesos. La exigencia de que las decisiones judiciales sean motivadas en proporción a los términos del inciso 5 del artículo 139 de la Norma Fundamental garantiza que los jueces cualquiera que sea la instancia a la que pertenezcan expresen el proceso mental que los llevó a decidir una controversia asegurando que el ejercicio de la potestad de administrar justicia se haga con sujeción a la Constitución y a la ley pero también con la finalidad de facilitar un adecuado ejercicio del derecho de defensa de los justiciables. De ese modo la exposición de las consideraciones en que se sustenta el fallo debe ser expresa, clara, legítima, lógica y congruente.

¹² Colomer Hernández, Ignacio. La motivación de las sentencias: sus exigencias constitucionales y legales. Ed. Tirant Lo Blanch, Valencia, 2003, p.38.



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
SENTENCIA
CASACIÓN N° 2530 - 2019
LIMA ESTE
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

inciso 5 de la de la Carta Magna, en concordancia con el artículo 12° de la Ley Orgánica del Poder y el artículo 122° del Código Procesal Civil.

SÉPTIMO.- De la revisión de autos y atendiendo a las alegaciones expuestas en el recurso de casación respecto a las referidas denuncias, como se expuso en el punto 7 del acápite “Antecedentes” de la presente resolución, se colige que la sentencia expedida por la Sala Superior estableció que la parte accionante se encuentra facultada para incoar la presente demanda, al haber acreditado su legitimidad para obrar como titular del inmueble cuya posesión reclama, según se advierte de la Partida Electrónica N° 45026205 del Registro de Propiedad Inmueble de Lima, en tanto que el título que justificaría la posesión de la recurrente Eutropia García de Quispe y del que se vale el resto de demandados para el ejercicio de dicho derecho – contrato de compraventa de fecha ocho de enero de mil novecientos noventa y siete -, es insuficiente para causar convicción y amparar la posesión de todos los emplazados por ser un documento en copia simple y sin fecha cierta sin reunir los requisitos que le darían eficacia jurídica conforme al artículo 245° del Código Procesal Civil, en tanto que la parte actora cuenta con título inscrito acreditando de dicho modo el derecho a obtener la restitución del predio que ocupan aquéllos.

OCTAVO.- En ese sentido, para el Colegiado de Mérito quedó demostrada no solo la alegada titularidad del bien sino también que la parte emplazada ejerce la posesión de éste, como ocupante precario porque no cuenta con título para ello, configurándose el supuesto a que se contrae el artículo 911° del Código Civil, tanto más si no justificó alguna circunstancia que permita advertir que el ejercicio del derecho que mantiene sobre el predio sublitis – según el Ad quem -, se realice bajo los parámetros del precedente vinculante contenido en el IV



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
SENTENCIA
CASACIÓN N° 2530 - 2019
LIMA ESTE
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA

Pleno Casatorio Civil de la Corte Suprema de Justicia de la Republica - Casación 2195 – 2011 – Ucayali-

NOVENO.- Entonces, si para la Sala de Vista se encuentra acreditada la legitimidad y el interés para obrar de la parte accionante como titular del predio que reclama conforme a los alcances previstos por el artículo 586° del Código Procesal Civil que prevé que en los procesos de desalojo por ocupación precaria corresponde al accionante acreditar el derecho de propiedad que ejerce sobre el bien materia de litis o cuando menos tener derecho a la restitución del mismo y al emplazado le corresponde probar tener derecho vigente que justifique la posesión que ejerce sobre el predio no siendo objeto en este tipo de procesos la validez o no del título, es evidente que el fallo recurrido no violenta el derecho a un debido proceso, al haberse respetado los derechos procesales que garantizan a los justiciables un proceso imparcial; en especial, se cumplió con la exigencia constitucional de motivación de las resoluciones, al expresarse los fundamentos que sostienen el criterio jurisdiccional adoptado por el Ad quem en la sentencia impugnada, aunque esta Sala Suprema disiente de la argumentación y conclusión expuesta en ella, lo que será analizado bajo la causal *in iudicando*. Por consiguiente, todas las denuncias por vicios *in procedendo* de todos los recurrentes devienen en infundadas.

DÉCIMO.- De otro lado, los impugnantes con respecto a las denuncias por errores *in iudicando*, también esgrimen argumentación idéntica acusando la **infracción Normativa del artículo 911° del Código Civil y el Apartamiento inmotivado del precedente judicial establecido en el IV Pleno Casatorio Civil - Casación N° 2495 – 2011 – Ucayali de la Corte Suprema de la República.**



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
SENTENCIA
CASACIÓN N° 2530 - 2019
LIMA ESTE
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

Alegan que se interpretó erróneamente dicha norma al haberle atribuido la sentencia de vista un sentido o alcance que no le corresponde, pues, dejó establecido que existe posesión precaria en los recurrentes por el simple hecho de que el título que justifica dicho derecho resulta insuficiente para causar convicción por tratarse de un documento en copia simple y sin fecha cierta, por tanto, no puede oponerse al derecho inscrito del actor.

Empero, sostienen que tal aseveración resulta contradictoria e incongruente porque se reconoce que aquéllos cuentan con título pero que resulta insuficiente al haberse adjuntado en copia simple, circunstancia que no se condice con lo establecido en la norma denunciada ya que ésta señala que, únicamente, se tiene la condición de precaria cuando ejerce sin título o el que se tenía ha fenecido.

Agregan que, en concordancia con lo expuesto, los demandados, hijos y familiares de la recurrente, Eutropia García de Quispe, tampoco tienen la condición de precarios debido a que viven bajo la tutela de dicha emplazada, no advirtiéndose el ejercicio de la posesión en los términos del artículo 911° del Código Civil ni del citado precedente vinculante.

DÉCIMO PRIMERO.- Al respecto, en cuanto **a la recurrente Eutropia García de Quispe**, debe indicarse que el fundamento 51 del IV Pleno Casatorio Civil de la Corte Suprema de Justicia de la República Casación N° 2195 – 2011 UCAYALI, ha precisado que: “(...) resulta pertinente efectuar una interpretación del artículo 911° de nuestro Código Civil, otorgándole un contenido que permita establecer por este alto Tribunal, de una manera clara y uniforme, la conceptualización de la figura jurídica del precario, que priorice la efectividad del derecho a la tutela jurisdiccional. Entendiéndose, dentro de una concepción



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
SENTENCIA
CASACIÓN N° 2530 - 2019
LIMA ESTE
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA

general y básica, que cuando dicho artículo en análisis hace alusión a la carencia de título o al fenecimiento del mismo, no se está refiriendo al documento que haga alusión exclusiva al título de propiedad, sino a cualquier acto jurídico o ***circunstancia*** que hayan expuesto, tanto la parte demandante, como la demandada, en el contenido de los fundamentos fácticos tanto de la pretensión, como de su contradicción y que le autorice a ejercer el pleno disfrute del derecho a la posesión; hechos o actos cuya probanza pueden realizarla, a través de cualquiera de los medios probatorios que nuestro ordenamiento procesal admite; entendiéndose que el derecho en disputa no será la propiedad sino el ***derecho a poseer***.”

DÉCIMO SEGUNDO.- En ese contexto, acorde con el artículo 911° del Código Civil, son dos las formas de precariedad: **a) falta o inexistencia de título (nunca existió), b) el título que dio vida a la posesión ha fenecido, caducado**¹³; siendo pertinente indicar que, en relación al título para poseer, debe entenderse que éste será cualquier acto jurídico que permita a la parte demandada justificar su posesión; así como, considerar como tal el derecho expectatio (latente) a la declaración de ser titular o co-titular del predio por herencia¹⁴ y, como tal poder ejercer las facultades inherentes al derecho a la propiedad.¹⁵

DÉCIMO TERCERO.- Es pertinente precisar que, acorde con la base fáctica del proceso y el acervo probatorio de éste, se encuentra establecido en autos, que el título que sirvió a la citada recurrente para sustentar su derecho – minuta de compra venta de fecha ocho de enero de mil novecientos noventa y siete -,

¹³ Ramírez Cruz, Eugenio María. Tratado de Derechos Reales. Teoría General de los Derechos Reales. T.I. 4ª.ed., Ed. Gaceta Jurídica, Lima, 2017, p.472.

¹⁴ Ver Casación N°985-2013-Arequipa; Casación N°3806- 2017-Lima.

¹⁵ Derecho a usar o *ius utendi*, derecho a gozar o *ius fruendi*, derecho de disponer o *ius abutendi*, derecho a reivindicar el bien o *ius vindicandi*.



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
SENTENCIA
CASACIÓN N° 2530 - 2019
LIMA ESTE
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

no cumple con las formalidades establecidas en el artículo 245° del Código Procesal Civil; sin embargo, de su contenido puede advertirse que el nombrado acto jurídico, informa que el actor, en la indicada fecha, transfirió la propiedad del inmueble materia de litis a la citada recurrente Eutropia García de Quispe, no obrando en la citada base fáctica ni el acervo probatorio del proceso, prueba idónea o sucedánea de ésta que enerve su validez, como tampoco pronunciamiento judicial que declare su nulidad, o acto privado del citado transferente que lo haya dejado sin efecto.

Por tanto, aun cuando el indicado documento, no cumpla con las disposiciones de la citada norma procesal, así como que, el citado acto jurídico de compraventa pudiera estar incurso en alguna de las causales de nulidad previstas por el artículo 219° del Código Civil, al no obrar en autos declaración en contrario, sí constituye título suficiente para justificar el ejercicio del derecho de posesión que la nombrada recurrente alegó sobre el inmueble materia de litis, debiendo indicarse que nada obsta para que el actor recurra al órgano jurisdiccional, como en efecto lo viene realizando, para cuestionar dicho documento en la forma que la ley lo faculta.

De lo antes expuesto, se advierte que la decisión a la que arribó la Sala Superior, se contrapone al criterio establecido en el IV Pleno Casatorio Civil de la Corte Suprema Casación N° 2195 – 2011 – UCAYALI y a las disposiciones del artículo 911° del Código Civil, para verificar el derecho de la citada demandada sobre el inmueble materia de litis, puesto que, éste se puede justificar con cualquier acto jurídico que le autorice a ejercer la posesión, lo que constituye doctrina jurisprudencial contenida en el nombrado precedente vinculante. Por consiguiente, las denuncias contenidas en el recurso de casación de la recurrente Eutropia García de Quispe devienen en **fundadas**.



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
SENTENCIA
CASACIÓN N° 2530 - 2019
LIMA ESTE
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA

DÉCIMO CUARTO.- De otro lado, sobre el recurso de casación de los recurrentes Bernardino Palacios Pérez y Aureliana Quispe García, es pertinente traer a colación que, acorde con el fundamento 61 del IV Pleno Casatorio Civil de la Corte Suprema de Justicia de la República Casación N° 2195 – 2011 UCAYALI, debe precisarse que: *“Estando a lo señalado, esta Corte Suprema acoge el concepto amplio de precario (...) no limitándose únicamente al caso en que el propietario cede la posesión de un inmueble para que el otro la use y se la devuelva cuando la reclame, sino también cuando existe una situación de tolerancia de la posesión de hecho sin título (hecho o acto alguno que la ampare). (...) En consecuencia, se presentará esta figura en cualquier situación en la que falte un título (acto o hecho), o éste haya fenecido en la cual deberá fundarse o justificarse la condición de precario con el bien, situación que se imputa al demandado y que habilita al reclamante, pedir y obtener el derecho de disfrute del bien (...)”*

DÉCIMO QUINTO.- Ahora bien, se tiene de autos que, de lo expuesto en la contestación de dichos recurrentes y de los otros emplazados, a excepción de la recurrente Eutropia García de Quispe, todos tienen parentesco con ésta última (hijos, nuera y yerno), quien, además les permitió el acceso al inmueble, ejerciendo la posesión sobre éste, conforme se expuso precedentemente, en virtud al título que justifica el derecho posesorio de aquélla; por lo que, puede colegirse que, estamos ante actos de tolerancia, los que acorde con lo expuesto en el IV Pleno Casatorio Civil Casación N° 2195 – 2011 UCAYALI que acoge un concepto amplio de precario, cuando concluyan las relaciones de tolerancia el poseedor devendrá en precario.



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
SENTENCIA
CASACIÓN N° 2530 - 2019
LIMA ESTE
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

En esa línea de ideas, los citados recurrentes y demás demandados, reconocen como propietaria del inmueble materia de litis, a la recurrente Eutropia García de Quispe, quien, además, se considera como titular del bien, al habérselo transferido el demandante a través del indicado acto jurídico de compraventa. A este respecto debe quedar claro que, en acciones como la de autos, no está en discusión el derecho de propiedad que pueda ostentar cada parte procesal respecto al bien materia de litis, pero nada impide a la emplazada que, esgrima como argumento de defensa, la referida titularidad, más si, como en el presente caso, el documento que justifica su posesión sobre el inmueble sublitis, surte efectos para demostrarla en tanto que no obra, en el expediente, declaración judicial o extrajudicial, sobre su nulidad, invalidez o ineficacia.

DÉCIMO SEXTO.- Estando a lo expuesto, este Supremo Tribunal advierte que la sentencia recurrida infringe el artículo 911 del Código Civil, al haber efectuado una interpretación errónea de dicha norma, pues el Colegiado Superior señala que evaluándose el documento privado de fecha ocho de enero de mil novecientos noventa y siete, para los efectos del presente proceso, no constituye instrumento probatorio por el que la demandada Eutropía García de Quispe justifique la posesión que ejerce sobre bien inmueble materia de litis, no habiendo probado, los otros demandados, alguna circunstancia que legitime la posesión que alegan.

Sin embargo, habiéndose dilucidado el extremo referido a dicha emplazada, concluyéndose que su posesión no es precaria, pues, cuenta con título suficiente para desvirtuarla, el resto de emplazados también justifican dicho derecho con el citado contrato de compraventa cuya titular ha permitido y autorizado a éstos su posesión; por ende, es factible afirmar que se encuentran



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
SENTENCIA
CASACIÓN N° 2530 - 2019
LIMA ESTE
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

legitimados a tener la posesión del inmueble. En el sentido indicado, las denuncias por vicios in iudicando de los recursos de casación de los recurrentes, Bernardino Palacios Pérez y Aureliana Quispe García, también devienen en **fundados**.

VI. DECISION:

Por las consideraciones expuestas, declararon **FUNDADOS** los recursos de casación de fecha veintisiete y veintiocho de diciembre de dos mil dieciocho y diez de enero de dos mil diecinueve, interpuestos por los demandados Eutropia García de Quispe, Bernardino Palacios Díaz y Aureliana Quispe García, **CASARON** la sentencia de vista de fecha veinticinco de setiembre de dos mil dieciocho, expedida por la Sala Civil de Ate de la Corte Superior de Justicia de Lima Este, **y actuando en sede de instancia, REVOCARON el extremo de la** sentencia de primera instancia de fecha veinte de diciembre de dos mil diecisiete, que declaraba **fundada en parte la demanda** respecto de los codemandados **Rosa Díaz García, Aureliana Quispe García, Agapito Fernando Quispe García, Howar Michael Aybar Cano, Modesta Cledia Trigos Reyes y Bernardino Palacios Pérez** en consecuencia, **cumplan** con desocupar **los aires del segundo piso** del inmueble ubicado en el lote 5, manzana "b" – Avenida La Molina N°740; y **reformándola** en dicho extremo, la declararon **infundada**; y, **CONFIRMARON** el extremo de dicha sentencia que declaró **infundada** la demanda respecto a la emplazada Eutropia García de Quispe; **MANDARON** publicar la presente resolución en el diario oficial "El Peruano", bajo responsabilidad. Interviniendo como ponente la señora Jueza Suprema **Echevarría Gavía**.

SS.



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
SENTENCIA
CASACIÓN N° 2530 - 2019
LIMA ESTE
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

SALAZAR LIZÁRRAGA

CUNYA CELI

CALDERÓN PUERTAS

ECHEVARRÍA GAVIRIA

RUIDÍAS FARFÁN

Aad/Lva