



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE

CASACIÓN N° 4303-2019
HUANUCO
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA

En mérito al artículo 2013 del Código Civil, se le atribuye credibilidad a lo contenido en los asientos registrales mientras no sea rectificado mediante resolución firme, esto es, con calidad de cosa juzgada, ello pues el legislador ha buscado otorgar certeza y seguridad jurídica sobre la titularidad de los bienes.

Lima, veintitrés de febrero de dos mil veintiuno.-

LA SALA CIVIL PERMANENTE DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA: vista la causa número 4303-2019, en audiencia pública llevada a cabo en la fecha; y producida la votación correspondiente con arreglo a Ley Orgánica del Poder Judicial, emite la siguiente sentencia:

I. MATERIA DEL RECURSO:

Se trata del recurso de casación interpuesto por el demandado **Nilo José Palacios Echevarría**, obrante a fojas mil seiscientos ochenta y cinco, contra la sentencia de vista de fecha veintisiete de mayo de dos mil diecinueve obrante a fojas mil seiscientos sesenta y cinco, que **revoca** la sentencia de fecha trece de setiembre de dos mil dieciséis obrante a fojas mil trescientos sesenta y siete, **reformándola** declara **fundada** la demanda interpuesta por Carlos César Navarro Lurquin, en consecuencia se ordena que el demandado restituya a favor del demandante el bien inmueble, en el plazo de cinco días, bajo apercibimiento de procederse con el lanzamiento en caso de incumplimiento.

II. ANTECEDENTES:

Para analizar esta causa civil y verificar si se ha incurrido o no, en la infracción normativa denunciada, es necesario realizar las siguientes precisiones:



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

**CASACIÓN N° 4303-2019
HUANUCO
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

1. DEMANDA

Mediante escrito postulatorio de fecha veinte de abril de dos mil diez obrante a fojas treinta y tres, **Carlos César Navarro Lurquin** interpone demanda de desalojo por ocupación precaria contra el demandado a fin de requerirle que desocupe el inmueble de su propiedad ubicado en Jr Espinar N° 228, Distrito de Panao, Provincia de Pachitea, Departamento de Huánuco, argumentando lo siguiente:

- Refiere que es propietario del inmueble ubicado entre los jirones Lima N° 460 y Espinar N° 228-248 del Distrito de Panao, Provincia de Pachitea, Departamento de Huánuco, consta con titularidad inscrita en el asiento C00001 de la P11061664.
- Señala que el demandado aprovechó su ausencia, para ingresar sin título alguno al inmueble *sub litis*, sin autorización previa, habitándola hasta la fecha de la interposición de la demanda, pese a que en varias oportunidades le ha solicitado de manera verbal que desocupe el inmueble.
- Además, alega que la condición de precario del demandado se corrobora con la denuncia penal interpuesta por el recurrente. Refiere que el demandado ha indicado que usa el bien en mérito a un contrato de arrendamiento que data del primero de marzo de mil novecientos noventa y nueve y que éste se habría ampliado hasta el tres de enero de dos mil, y posteriormente con los sucesores del primigenio dueño amplió dicho contrato hasta inicios del año dos mil siete, habiendo admitido dentro del proceso penal seguido en su contra por usurpación, que habría devuelto una parte del bien, reconociendo que aún viene poseyendo el inmueble ubicado en el Jirón Espinar N° 288.



2. CONTESTACIÓN DE LA DEMANDA

Con fecha veintiuno de octubre de dos mil diez, **Nilo José Palacios Echevarría**, contestó la demanda argumentando que:

- Con el albacea de la sucesión de quien en vida fue Baudillo Ibazeta García, representado por Aquiles Lázaro Ibazeta Valdivieso, quien era co-propietario legítimo del bien materia de *litis* celebró sendos contratos de arrendamiento de los inmuebles ubicados en el Jirón Lima N° 460 y Espinar N° 228 Panao, correspondiendo el primero al veintiséis de junio de mil novecientos noventa y cuatro y el siguiente al primero de julio de mil novecientos noventa y ocho, para posteriormente celebrar una adenda hasta el primero de enero de mil novecientos noventa y nueve, circunstancia en la cual se produjo el fallecimiento del arrendador, tornándose el contrato en uno de duración indeterminada.
- Manifiesta que Aquiles Lázaro Ibazeta Valdivieso y Nodina Ibazeta Valdivieso son los legítimos propietarios del inmueble, en mérito a una escritura de testamento otorgado por el causante Baudillo Ibazeta García ante el Notario de Huánuco Luis Jaimes, esto con fecha diecinueve de mayo de mil novecientos cincuenta y seis inscrita en los Registros Públicos.
- Señala que el demandante de manera ilícita dice ser propietario del inmueble, sin embargo, no presenta un documento idóneo que lo demuestre.
- Agrega que, se encuentra cuestionada la inmatriculación del demandante, de manera que no tiene validez para los efectos procesales, denotándose en el acto un grado de temeridad y dolo con el que actúa el demandante para obtener un provecho ilícito.



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

**CASACIÓN N° 4303-2019
HUANUCO
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

3. PUNTOS CONTROVERTIDOS

Mediante resolución número 104 de fecha veintitrés de diciembre de dos mil quince, obrante a fojas mil ciento setenta y tres se fijaron los siguientes puntos controvertidos:

- a) Determinar si el demandado Nilo José Palacios Echevarría viene ocupando en forma precaria el bien inmueble ubicado en el jirón Espinar N° 228, Distrito de Panao, Provincia de Pachitea y Departamento de Huánuco.
- b) Determinar si el demandante cuenta con legitimidad para solicitar el desalojo materia de *litis* al demandado.
- c) Determinar si procede ordenarse el desalojo del inmueble materia de *litis* al demandado Nilo José Palacios Echevarría.
- d) Determinar si procede la restitución del inmueble materia de *litis* al demandante por parte de la demandada.

4. SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA

El Juzgado Mixto de Pachitea - Panao de la Corte Superior de Justicia de Huánuco, expide sentencia el trece de setiembre de dos mil dieciséis obrante a fojas mil trescientos sesenta y siete, declarando **infundada** la demanda de desalojo por ocupación precaria; señalando que:

- Si bien el demandante ha señalado que tiene la titularidad sobre el bien materia de *litis*, en el presente proceso no se discute si el demandante es legítimo propietario del bien inmueble, y al no haberse declarado su nulidad se asume que el recurrente tiene la legitimidad para demandar.
- Si bien el demandante ha referido que en diversas oportunidades ha solicitado al demandado que desocupe el bien inmueble, este hecho fáctico no ha sido probado.
- Asimismo, conforme a los sendos contratos de arrendamiento que ha presentado el demandado, se advierte que se ha apoyado en un documento público para ostentar la calidad de arrendatario desde el



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

**CASACIÓN N° 4303-2019
HUANUCO
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

veintiséis de junio de mil novecientos noventa y cuatro hasta marzo de mil novecientos noventa y nueve, lo cual fue de pleno conocimiento del demandante. La validez de las pruebas presentadas por el demandado no han sido materia de cuestionamiento, lo que implica que estas conservan su valor probatorio; en consecuencia, el demandado no tiene la condición de precario.

- De conformidad a los alcances del artículo 1700º del Código Civil, no se puede afirmar que el contrato que ostenta el demandado se ha convertido en uno de duración indeterminada, sino que se ubica en la posibilidad de la renovación del arrendamiento bajo sus mismas estipulaciones hasta que el arrendador solicite su devolución.

5. RECURSO DE APELACION

Mediante escrito obrante a fojas mil trescientos noventa y cinco, **Carlos César Navarro Lurquin**, interpone recurso de apelación contra la sentencia de primera instancia, expresando los siguientes agravios:

- Señala que el Juez ha actuado con dolo, por cuanto la motivación contenida en ella es una aberración jurídica al otorgar validez a contratos realizados por el demandado con terceros como fueron los denunciados civiles que no son propietarios ni tienen derecho real alguno sobre el inmueble *sub litis* y tampoco se encuentran dentro de los supuestos del primer párrafo del primer artículo 586º del Código Procesal Civil, habiendo quedado acreditado de manera indubitable la posesión precaria.
- El Juez de la demanda ha contravenido los extremos contenidos en el Pleno Casatorio, al citar casaciones desfasadas, incurriendo en una grave inconducta funcional.
- Finalmente señala que el supuesto contrato otorgado por un tercero no propietario tampoco es de naturaleza indeterminada, ya que feneció el año mil novecientos noventa y nueve.



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

**CASACIÓN N° 4303-2019
HUANUCO
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

6. PRIMERA SENTENCIA DE SEGUNDA INSTANCIA

Elevado el expediente, se emitió sentencia con fecha seis de enero de dos mil diecisiete obrante a fojas mil quinientos diecisiete, confirmando la sentencia de primera instancia.

Carlos César Navarro Lurquin interpuso recurso de casación, el mismo que fue resuelto en Sentencia de Casación 783-2017 de fecha veintinueve de mayo de dos mil dieciocho, declarando fundado el recurso de casación, en consecuencia **NULA la misma sentencia** de vista, ordenaron al Colegiado Superior dicte un nuevo pronunciamiento, teniendo en cuenta que se ha soslayado el análisis pertinente del artículo 2013° del Código Civil, debiendo analizarse el caso *sub litis* de conformidad con el artículo 1708 del Código Civil, lo cual guarda correspondencia con el contenido en el punto 5.4 de la Casación 2195-2011 Ucayali, supuesto normativo y del precedente vinculante que se adecúan al caso sub examine, por lo cual dichos parámetros deben ser tomados en cuenta al momento que el *Ad quem* emita nueva decisión.

7. SENTENCIA DE VISTA

La Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Huánuco emite la sentencia de vista con fecha veintisiete de mayo de dos mil diecinueve obrante a fojas mil seiscientos sesenta y cinco, **REVOCANDO** la sentencia apelada de fecha trece de setiembre de dos mil dieciséis obrante a fojas mil trescientos sesenta y siete, **reformándola** declara **fundada** la demanda interpuesta por Carlos César Navarro Lurquin, en consecuencia se ordena que el demandado restituya a favor del demandante el bien inmueble, en el plazo de cinco días, bajo apercibimiento de procederse con el lanzamiento en caso de incumplimiento, bajo los siguientes fundamentos:

- En consecuencia, si bien es cierto se advierte la existencia de otro título inscrito que viene a ser el testamento de fecha diecinueve de mayo de mil novecientos cincuenta y seis, cuya copia obra de folios



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

**CASACIÓN N° 4303-2019
HUANUCO
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

cincuenta y uno que se encuentra inscrito; del cual derivaría el derecho a poseer que alega el demandado, empero, considera no insistir en dicho análisis y dar cumplimiento a lo ordenado por la Corte Suprema, por el principio de jerarquía funcional.

- Siendo ello así, cabe señalar que, a la luz del artículo 2013° del Código Civil y estando a que de los medios probatorios adjuntados por el demandante se desprende que la titularidad del bien inmueble materia de *litis* a favor de éste se encuentra inscrita en la Partida N° 11061664 y su continuación en la Partida N° P390088 74, inscripción que mantiene a la fecha plena validez y produce todos sus efectos frente a terceros, lo cual constituye un título que le permite poseer dicho bien que no ocupa, es de colegir que se encuentra legitimado para solicitar la restitución del mismo.
- conforme a lo dispuesto por el artículo 1708° del Código Civil; y, como es de verse en autos el arrendamiento que invoca la parte demandada no se encuentra inscrito en los Registros Públicos, no habiendo señalado tampoco el demandante expresa o tácitamente su compromiso de respetar dicho arrendamiento; de todo lo cual es de colegir que le asiste al demandante plena legitimidad para solicitar el desalojo, por cuanto el demandado se ha convertido en precario, por lo que resulta procedente ordenarse el respectivo desalojo y la restitución del mismo por parte del demandado.
- Cabe precisar que, si bien es cierto la defensa de la parte demandada ha adjuntado en autos copia de una sentencia emitida por el Juzgado de Pachitea – Panao de fecha dieciocho de marzo de dos mil diecinueve, mediante la cual decide declarar fundada la demanda incoada por Waldimir Leder Ibazeta Valdivieso, por derecho propio y en representación de la Sucesión de don Aquiles Lázaro Ibazeta Valdivieso y Nodina Ibazeta Valdivieso, contra Carlos César Navarro Lurquin sobre nulidad de acto jurídico contenido en la Inscripción de



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

**CASACIÓN N° 4303-2019
HUANUCO
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

Primera de Dominio, y en consecuencia nulo dicho acto jurídico, sin embargo, también es cierto que dicha sentencia aun no constituye cosa juzgada por cuanto ha sido objeto del recurso de apelación conforme también es de verse de la copia del auto concesorio de apelación que ha sido adjuntado por el abogado defensor del demandante, por lo que por ahora constituye un derecho expectatio, que no puede ser tomado en perjuicio del demandante.

III. RECURSO DE CASACION

Esta Sala Suprema mediante resolución de fecha cuatro de marzo de dos mil veinte ha declarado procedente el recurso de casación interpuesto por **Nilo José Palacios Echevarría** a fojas mil seiscientos ochenta y cinco, por las siguientes infracciones:

- a) **Infracción normativa del artículo 139 incisos 3 y 5 de la Constitución Política**, indica que el razonamiento empleado en la sentencia de vista es incoherente por no existir una adecuada relación entre los hechos materia de juzgamiento y las normas aplicadas en la decisión judicial, asimismo, la Sala revisora se aparta de lo determinado y fijado como puntos controvertidos.
- b) **Infracción normativa de los artículos 3 y 4 del artículo 122 del Código Procesal Civil**, indica que la sentencia de vista no se pronuncia sobre aquello que le es sometido en virtud del recurso, vicio de incongruencia, que ha sido entendido como desajuste entre el fallo judicial y los términos en que las partes han formulado sus pretensiones o argumentos de defensa. Deben expresarse los fundamentos de hecho y de derecho con la cita de normas que se considere aplicable a los hechos presentados en el proceso, y a los medios de prueba, respecto de todos los puntos controvertidos, lo cual no ha ocurrido.
- c) **Infracción normativa del artículo 56 del Texto Único Ordenado del Reglamento General de los Registros Públicos**. Indica que, si el



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

**CASACIÓN N° 4303-2019
HUANUCO
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

colegiado advierte la existencia de otro título inscrito que viene a ser la Escritura Pública de Testamento de fecha diecinueve de mayo de mil novecientos cincuenta y seis obrante a fojas cincuenta y uno, inscrito en la Ficha 112, rubro A, asiento 1, actualmente Partida 02025740, documento del cual derivaría el derecho a poseer que alega el demandado. Empero, el Colegiado a fin de dar cumplimiento a lo ordenado por la Corte Suprema no insiste en dicho análisis, por jerarquía funcional. Con ello, se denota el incumplimiento total de sus obligaciones, es decir, dejar incontestadas las pretensiones del demandado, o desvía la decisión del marco del debate judicial, generando indefensión.

- d) Infracción normativa de los artículos 905, 911, 923, 2013 del Código Civil**, indica que, si bien las inscripciones garantizan derechos, no crean derechos, de allí que resulta insuficiente demostrar quien tiene el derecho de propiedad inscrito. Además, si los jueces advierten la existencia de títulos inscritos, de los cuales derivarían el derecho a poseer que tanto alegan las partes, no pueden considerar no insistir en el análisis de dichos documentos públicos, pues ello contraviene el derecho de propiedad establecido en el artículo 923 del Código Civil. La posesión precaria demandada carece de sustento factico por cuanto el demandado ejerce la posesión en base a título vigente, con plenos efectos legales, por lo tanto, no puede considerársele como poseedor precario. La inscripción no convalida los actos que sean nulos o anulables con arreglo a las disposiciones vigentes. Finalmente, señala que se ha declarado nulo todo lo actuado en el proceso sobre protocolización de escritura imperfecta, con el que el demandante logró la inmatriculación del inmueble a su favor, careciendo de valor legal y sin efectos jurídicos dicha escritura pública. Aunado a ello, en la vía administrativa, se dejó sin efecto y sin valor la Constancia Catastral N° 004-2007/GIDU y el Certificado de Numeración N° 024 -2008-GDUR, por tanto, no se pudo omitir dicho análisis.



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

**CASACIÓN N° 4303-2019
HUANUCO
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

- e) **Infracción normativa del artículo 586 del Código Procesal Civil**, si bien la inscripción se presume cierta, debió analizarse a la luz de los hechos existentes, esto es, se ha declarado nulo el acto de inscripción de primera de dominio.

IV. MATERIA JURÍDICA EN DEBATE

La materia jurídica en debate consiste en determinar si los contratos de arrendamiento presentados por el recurrente constituyen títulos que justifiquen su posesión en el inmueble.

V. FUNDAMENTOS DE ESTA SALA SUPREMA

PRIMERO.- Que, el recurso de casación tiene por fines la adecuada aplicación del derecho objetivo al caso concreto y la uniformidad de la jurisprudencia nacional por la Corte Suprema de Justicia, conforme lo señala el artículo 384 del Código Procesal Civil.

SEGUNDO.- Que, sobre la materia del caso de autos, en primer término corresponde mencionar que la posesión es el derecho real reconocido en el artículo 896 del Código Civil, como el ejercicio de hecho de uno o más poderes inherentes a la propiedad, que cumple una función legitimadora, en virtud de la cual, el comportamiento del poseedor sobre las cosas permite que sea considerado como titular de un derecho sobre ellas, y así realizar actos derivados de aquel. Asimismo, es también una forma de posesión la posesión precaria, recogida en el artículo 911 de Código Civil, la que se ejerce sin título alguno o cuando el que se tenía ha fenecido.

TERCERO.- Que, es frente a ese último tipo de posesión que la norma pone a disposición de los litigantes la acción de desalojo, que protege la posesión y busca recuperarla de quien la posee sin justo título. Así pues, señala Sánchez – Palacios Paiva: *“[I]a acción de desalojo, si bien pretende la restitución de la posesión de un predio, no está establecida*



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

**CASACIÓN N° 4303-2019
HUANUCO
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

para proteger la propiedad, (...) sino para obtener la restitución de la posesión, y por eso corresponde no solamente al propietario, sino también al arrendador y a todo al que considere tener derecho a la restitución del predio (a su posesión)”¹.

CUARTO.- Que, asimismo, el Cuarto Pleno Casatorio recaído en la sentencia de Casación 2195-2011-Ucayali², ha señalado que uno de los supuestos contenidos en el artículo 911 del Código Civil, para que se dé la posesión precaria es la posesión sin título, esto es, *“sin la presencia y acreditación de ningún acto o hecho que justifique el derecho al disfrute del derecho a poseer, es decir, no necesariamente se requiere de la presencia de un acto jurídico que legitime la posesión del demandado, lo que no excluye también el caso aquel en que el uso del bien haya sido cedido a título gratuito, sin existir de por medio el pago de una renta”*.

QUINTO.- Que, ahora bien, habiéndose declarado procedente el recurso por causales de infracción normativa material y procesal, en primer término deben dilucidarse las relativas a la infracción normativa procesal, de conformidad con el inciso 4 del artículo 388 del Código Procesal Civil –modificado por Ley N° 29364-, el cual establece que si el recurso de casación contuviera ambos pedidos (anulatorio o revocatorio), deberá entenderse el anulatorio como principal y el revocatorio como subordinado, ello en atención a su efecto nulificante.

SEXTO.- Que, respecto a causal de infracción normativa procesal, cabe mencionar que esta se configura cuando en el desarrollo del proceso, no se han respetado los derechos procesales de las partes, se han obviado o alterado actos de procedimiento, la tutela jurisdiccional no ha sido

¹ Sánchez-Palacios Paiva, Manuel. “El Ocupante Precario. Doctrina y jurisprudencia Casatoria”. Lima: Jurista Editores, 2008, p. 111.

² Ver fundamento 54.



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

**CASACIÓN N° 4303-2019
HUANUCO
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

efectiva, o el órgano jurisdiccional deja de motivar sus decisiones o lo hace en forma incoherente, en clara transgresión de la normatividad vigente y de los principios procesales.

SÉTIMO.- Que, a efectos de determinar si la Sala Superior ha incurrido o no en infracción al debido proceso y tutela jurisdiccional efectiva, así como la motivación de las resoluciones judiciales, es necesario agregar que el derecho al debido proceso tiene tres elementos: **a)** el derecho de acceso a alguna de las modalidades de justicia institucionalizada previstas en el ordenamiento jurídico; **b)** el proceso mismo se ajuste a una serie de exigencias que favorezcan en la mayor medida posible a la consecución de una decisión justa; y, **c)** la superación plena y oportuna del conflicto con una decisión justa, a través de la ejecución también plena y oportuna³. La importancia de este derecho para la protección de los derechos fundamentales ha dado lugar a que sea considerado como un principio general del derecho, garantía constitucional y como un derecho fundamental.⁴

OCTAVO.- Que, respecto al derecho a la debida motivación de las resoluciones judiciales, ésta se da cuando el juzgador ha cumplido con explicar los motivos de su fallo, sin embargo, lo realiza de modo insuficiente, y que si bien es cierto, no es necesario que se responda a cada uno de los alegatos de las partes, cuando la mencionada insuficiencia sea relevante, esto es, que no exprese las razones de su fallo, se estará afectando el derecho al debido proceso.⁵

³ Cfr. Castillo Córdova, Luis. "Debido proceso y tutela jurisdiccional". En: "La Constitución Comentada". Tomo III. Lima: Gaceta, 2013, p.61-62.

⁴ Bustamante Alarcón, Reynaldo. "Derechos Fundamentales y Proceso Justo". Lima: Ara Editores, 2001, p.218.

⁵ Cfr. Figueroa Gutarra. El Derecho a la debida motivación. Lima: Gaceta Jurídica.2014:81-82



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

**CASACIÓN N° 4303-2019
HUANUCO
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

NOVENO.- Que, en este sentido cabe mencionar que en el presente caso, la sentencia de vista contiene una motivación adecuada en la que indica aquellos fundamentos de hecho y de derecho que sustentan su decisión, los mismos que son congruentes entre lo pedido y lo resuelto, ya que se observa que se ha basado en los hechos expuestos en la etapa postulatoria, los medios probatorios aportados, admitidos y actuados válidamente al proceso; aplicándose el derecho que corresponde y ha resuelto los puntos controvertidos fijados mediante res. n° 104 del veintitrés de diciembre de dos mil quince, determinando la Sala revisora que, como se ha señalado en los antecedentes de la presente sentencia, el demandado viene ocupando de manera precia, puesto que al caso de autos le es aplicable el precedente vinculante 5.4 establecido en la Sentencia Casación 2195-2011, esto es: *“se consideran como supuestos de ocupación precaria a los siguientes: (...) 5.4 La enajenación de un bien arrendado, cuyo contrato no estuviera inscrito en los registros públicos, convierte en precario al arrendatario, respecto del nuevo dueño, salvo que el adquirente se hubiere comprometido a respetarlo, conforme a lo dispuesto por el artículo 1708° del Código Civil.”*, siendo que en el caso de autos el demandante ha adquirido la titularidad del inmueble, la misma que corre inscrita y mantiene plena validez y produce todos sus efectos, y por tanto, el demandante cuenta con legitimidad para solicitar el desalojo; asimismo, al tratarse de un arrendamiento que no se encuentra inscrito, el demandante puede darlo por concluido, máxime, si no ha expresado su compromiso de respetar dicho arrendamiento. Siendo ello así, sí procede ordenarse el desalojo y la restitución del inmueble materia de *litis*. De manera que las infracciones descritas en los **acápites a) y b)** merecen ser desestimados.

DÉCIMO.- Que, en cuanto a lo denunciado en el **acápite c)** cabe mencionar que, ésta también corresponde ser desestimada, en tanto que siendo el supuesto título que justificaría la posesión del demandado son



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

**CASACIÓN N° 4303-2019
HUANUCO
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

los contratos de arrendamiento suscritos con quien tiene un derecho inscrito en virtud de la Escritura Pública de Testamento de fecha diecinueve de mayo de mil novecientos cincuenta y seis, también es cierto que existe un nuevo titular del inmueble, el demandante; por tanto, nos encontramos frente al supuesto establecido en el artículo 1708 inciso 2 del Código Civil, y es precisamente en virtud de dicho dispositivo legal, que el demandante se encuentra facultado a dar por concluido un contrato de arrendamiento que no se encuentre inscrito.

DÉCIMO PRIMERO.- Que, en cuanto a la infracción normativa descrita en los acápites d), y e) es de señalar que, en mérito al artículo 2013 del Código Civil, se le atribuye credibilidad a lo contenido en los asientos registrales mientras no sea rectificado mediante resolución firme, esto es, con calidad de cosa juzgada, ello pues el legislador ha buscado otorgar certeza y seguridad jurídica sobre la titularidad de los bienes. Sin embargo, pueden existir situaciones que adviertan un estatus diferente derivado de la realidad extra registral, que puedan dar a lugar a que el Juez advierta invalidez absoluta y evidente del título posesorio, tal como ha señalado el octavo Precedente Vinculante recaído en la Casación 4442-2015 – IX Pleno Casatorio Civil. Dicho ello, si bien es cierto en el decurso del proceso la parte demandada ha alegado que la inmatriculación del demandante se encuentra siendo cuestionada en un proceso de nulidad de acto jurídico, en la que se ha declarado nula la inscripción de primera de dominio a favor del demandante, también es cierto que dicho proceso aun no cuenta con pronunciamiento con calidad de cosa juzgada, como la propia norma requiere, ni se advierte la nulidad manifiesta del título, por tanto, hasta ello, la legitimidad del demandante se encuentra plenamente acreditada, y como consecuencia de ello, se encuentra en la facultad otorgada por el artículo 1708 inciso 2 del Código Civil, de dar por concluido el contrato de arrendamiento de la parte demandada.



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

**CASACIÓN N° 4303-2019
HUANUCO
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

DÉCIMO SEGUNDA.- Que, en consecuencia, este Supremo Tribunal estima que el presente recurso de casación debe ser desestimado, al no apreciar que con tal fundamentación se haya infringido las normas de derecho procesal o material denunciadas.

V. DECISIÓN

Por estas consideraciones y en estricta aplicación del artículo 397 del Código Procesal Civil:

- A)** Declararon **INFUNDADO** el recurso de casación interpuesto por el demandado **Nilo José Palacios Echevarría**, obrante a fojas mil seiscientos ochenta y cinco; en consecuencia, **NO CASAR** la sentencia de vista de fecha veintisiete de mayo de dos mil diecinueve obrante a fojas mil seiscientos sesenta y cinco.
- B)** **DISPUSIERON** la publicación de la presente resolución en el Diario Oficial “El Peruano”, bajo responsabilidad; en los seguidos por Carlos César Navarro Lurquin con Nilo José Palacios Echevarría sobre desalojo por ocupación precaria; y los devolvieron. Por licencia del señor Juez Supremo Távora Córdova, integra esta Sala Suprema el señor Juez Supremo Lévano Vergara. Interviene como ponente el señor Juez Supremo **Salazar Lizárraga**.

SS.

ARANDA RODRÍGUEZ

SALAZAR LIZÁRRAGA

CALDERÓN PUERTAS

ECHEVARRÍA GAVIRIA

LÉVANO VERGARA

KHM/sg