



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

**Sentencia
Casación N° 6169-2019
Ucayali**

Desalojo por ocupación precaria

Desalojo por ocupación precaria

*La figura del ocupante precario se presenta en cualquier situación en la que falte un título (acto o hecho), o este haya fenecido, en la cual deberá fundarse o justificarse la condición de precario respecto a la ocupación del bien, situación que se imputa al demandado y que habilita al reclamante, sea a título de propietario, poseedor mediato, administrador, comodante, entre otros supuestos, pedir y obtener el disfrute del derecho a poseer.
Art. 911 del Código Civil.*

Lima, veinticuatro de febrero de dos mil veintidós

La **SALA CIVIL PERMANENTE DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA**; vista la causa número seis mil ciento sesenta y nueve – dos mil diecinueve, en audiencia pública virtual llevada a cabo en la fecha, integrada por los señores Jueces Supremos Aranda Rodríguez, Salazar Lizárraga, Cunya Celi, Calderón Puertas y Echevarría Gaviria; y producida la votación con arreglo a Ley, emite la siguiente sentencia:

1. RECURSO DE CASACIÓN

Es objeto de conocimiento de esta Sala Suprema el recurso de casación interpuesto a folios doscientos veintiséis por la parte demandada **Nicolás Upari Vargas**, contra la sentencia de vista de fecha tres de octubre de dos mil diecinueve, obrante a folios doscientos trece, que confirmando la sentencia apelada del veintiséis de diciembre de dos mil dieciocho, obrante a folios ciento sesenta y cuatro, declara fundada la demanda de desalojo por ocupación precaria.



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

**Sentencia
Casación N° 6169-2019
Ucayali**

Desalojo por ocupación precaria

2. CAUSALES DEL RECURSO

Mediante resolución de fecha cuatro de junio de dos mil veinte, obrante a folios treinta y ocho del cuaderno formado por esta Sala Suprema, se declaró procedente el recurso por la **infracción normativa de los artículos 139 incisos 3 y 5 de la Constitución Política del Estado, 196 y 197 del Código Procesal Civil y 911 del Código Civil**. Sostiene el impugnante que, conforme a lo señalado en su demanda de prescripción adquisitiva de dominio, bajo el expediente judicial signado con el número 754-2017, del Juzgado Mixto de Yarinacocha, está en posesión del bien materia de litigio desde el once de noviembre de mil novecientos noventa y nueve hasta la actualidad, es decir, hace dieciséis años, en forma continua, pacífica, pública y como propietario; que cuando el demandante compró el inmueble, el recurrente estaba posesionado en el lugar, donde ha construido su casa vivienda, sin embargo de los medios probatorios ofrecidos, admitidos y actuados, está establecido que no tiene la condición de ocupante precario, por título fenecido y que está ocupando el inmueble como propietario, desde hace dieciséis años, adjuntando en su contestación su empadronamiento y otorgamiento de la posesión legal, copia de la resolución de sobreseimiento, acta de inspección ocular, tres tomas fotográficas, carta notarial, copia de la demanda de prescripción, recibos de luz de los años dos mil siete y dos mil once, de teléfono del año dos mil ocho, boletas de venta, facturas de los años dos mil seis, dos mil nueve y dos mil ocho, entre otros. Agrega que dichos medios probatorios no han sido objeto de tacha o cuestionamiento alguno por parte del demandante, razón por la que su validez resulta incuestionable. Añade que tanto el Juez como la Sala Superior coinciden en indicar de la existencia de un contrato de comodato y que fue resuelto mediante carta notarial de fecha quince de enero de dos mil dieciocho; afirma que para determinar la impertinencia o falsedad de este medio probatorio basta observar la fecha de emisión y la contrastada con la fecha



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

**Sentencia
Casación N° 6169-2019
Ucayali**

Desalojo por ocupación precaria

en la que tomó posesión; incurriendo las instancias de mérito en una grave apreciación de los hechos y las pruebas.

3. CONSIDERANDOS

PRIMERO.- El recurso de casación tiene como fines esenciales la correcta aplicación e interpretación del derecho objetivo y la unificación de la jurisprudencia nacional de la Corte Suprema de Justicia, conforme se señala en el artículo 384 del Código Procesal Civil, modificado por el artículo 1 de la Ley N.º 29364; de ahí que la función esencial de la Corte de Casación sea el control jurídico y no el reexamen de los hechos.

A decir de Taruffo, "(...) la función principal es la -ya ilustrada- de control de la sentencia impugnada, que tiene como propósito verificar si ésta contiene errores relevantes de derecho. El control se realiza principalmente sobre la aplicación de la norma al caso concreto, esto implica también una referencia a la interpretación de la norma (...)”¹.

En ese sentido, es tarea de la Casación identificar y eliminar los errores de derecho que contiene la sentencia impugnada y que invalida la solución jurídica del caso concreto, basados en los motivos del recurso propuesto por la parte que provoca la intervención de la Corte de Casación, esto es, las infracciones normativas que denuncia; por tanto, debe quedar claro que el control que realiza la Casación es sobre el derecho y no sobre los hechos, las pruebas o su valoración.

Respecto a la causal de infracción normativa, según Rafael de Pina: “El recurso de casación ha de fundarse en motivos previamente señalados en la

¹ TARUFFO, Michele (2005). El Vértice ambiguo. Ensayos sobre la Casación civil. Lima: Editorial Palestra; p. 174.



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

**Sentencia
Casación N° 6169-2019
Ucayali**

Desalojo por ocupación precaria

ley. Puede interponerse por infracción de ley o por quebrantamiento de forma. Los motivos de casación por infracción de ley se refieren a la violación en el fallo de leyes que debieran aplicarse al caso, a la falta de congruencia de la resolución judicial con las pretensiones deducidas por las partes, a la falta de competencia etc.; los motivos de la casación por quebrantamiento de forma afectan [...] a infracciones en el procedimiento”.² En ese sentido, se entiende que la causal de infracción normativa supone una violación a la ley, la que puede presentarse en la forma o en el fondo.

SEGUNDO.- En el caso particular, esta Sala Suprema ha declarado la procedencia del recurso de casación por las causales de infracciones normativas procesal y material; teniendo en cuenta ello, conforme dispone el artículo 396 del Código Procesal Civil, modificado por la Ley N° 29364, cuando se declara fundado el recurso por la infracción de la norma procesal, se debe devolver el proceso a la instancia inferior para que emita una nueva decisión, mientras que, si se declara fundado el recurso por la infracción de una norma de derecho material, la Sala Suprema actuando en sede de instancia deberá resolver el conflicto según su naturaleza. Es por ello, que la revisión de las causales por las que ha sido declarado procedente el recurso de casación debe comenzar por el análisis de la alegación referida a la vulneración de las normas procesales.

TERCERO.- En cuanto a la supuesta infracción del artículo 139 incisos 3 y 5 de la Constitución Política, es el caso señalar que sobre el derecho fundamental al debido proceso, el Tribunal Constitucional en reiterada jurisprudencia, viene sosteniendo que se trata de un derecho –por así decirlo– continente puesto que comprende, a su vez, diversos derechos fundamentales de orden procesal. En ese sentido, afirma que: “(...) su

² DE PINA, Rafael (1940). Principios de Derecho Procesal Civil. México: Ediciones Jurídicas Hispano Americana; p. 222.



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

**Sentencia
Casación N° 6169-2019
Ucayali**

Desalojo por ocupación precaria

contenido constitucionalmente protegido comprende una serie de garantías, formales y materiales, de muy distinta naturaleza, que en conjunto garantizan que el procedimiento o proceso en el cual se encuentre inmerso una persona, se realice y concluya con el necesario respeto y protección de todos los derechos que en el puedan encontrarse comprendidos”.³ En ese contexto, se puede inferir que la vulneración a este derecho se efectiviza cuando, en el desarrollo del proceso, el órgano jurisdiccional no respeta los derechos procesales de las partes; se obvian o alteren actos de procedimiento; la tutela jurisdiccional no es efectiva y/o el órgano jurisdiccional deja de motivar sus resoluciones.

CUARTO.- Es oportuno destacar que uno de los principales componentes del derecho al debido proceso se encuentra constituido por el denominado derecho a la motivación de las resoluciones judiciales, consagrado en el inciso 5 del artículo 139 de la Constitución Política, el cual garantiza que la decisión expresada en el fallo o resolución sea consecuencia de una deducción razonada de los hechos del caso, las pruebas aportadas y su valoración jurídica, siendo exigible que toda resolución, a excepción de los decretos, contenga los fundamentos de hecho y de derecho, así como la expresión clara y precisa de lo que se decide u ordena. Esta garantía se respeta siempre que exista fundamentación jurídica, congruencia entre lo pedido y lo resuelto y, por sí misma la resolución judicial exprese una suficiente justificación de la decisión adoptada. Su finalidad en todo momento es salvaguardar al justiciable frente a la arbitrariedad judicial, toda vez, que garantiza 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.

³ Expediente N° 7289-2005-AA/TC, Fundamento Jurídico N° 5 de la Sentencia de fecha tres de mayo de dos mil seis, en los seguidos por Princeton Dover Corporation Sucursal Lima-Perú.



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

**Sentencia
Casación N° 6169-2019
Ucayali**

Desalojo por ocupación precaria

QUINTO.- El máximo intérprete de la Constitución ha precisado que el contenido constitucionalmente garantizado de este derecho queda delimitado, entre otros, en los siguientes supuestos: a) Inexistencia de motivación o motivación aparente. b) Falta de motivación interna del razonamiento, que se presenta en una doble dimensión; por un lado, cuando existe invalidez de una inferencia a partir de las premisas que establece previamente el Juez en su decisión; y, por otro, cuando existe incoherencia narrativa, que a la postre se presenta como un discurso absolutamente confuso incapaz de transmitir, de modo coherente, las razones en las que se apoya la decisión. Se trata, en ambos casos, de identificar el ámbito constitucional de la debida motivación mediante el control de los argumentos utilizados en la decisión asumida por el juez o tribunal, ya sea desde la perspectiva de su corrección lógica o desde su coherencia narrativa. c) Deficiencias en la motivación externa; justificación de las premisas, que se presenta cuando las premisas de las que parte el Juez no han sido confrontadas o analizadas respecto de su validez fáctica o jurídica. d) La motivación insuficiente, referida básicamente al mínimo de motivación exigible atendiendo a las razones de hecho o de derecho indispensables para asumir que la decisión está debidamente motivada. Si bien, como ha establecido este Tribunal, no se trata de dar respuestas a cada una de las pretensiones planteadas, la insuficiencia, vista aquí en términos generales, sólo resultará relevante desde una perspectiva constitucional si es que la ausencia de argumentos o la “insuficiencia” de fundamentos resulta manifiesta a la luz de lo que en sustancia se está decidiendo. e) La motivación sustancialmente incongruente. El derecho a la tutela judicial efectiva y, en concreto, el derecho a la debida motivación de las sentencias obliga a los órganos judiciales a resolver las pretensiones de las partes de manera congruente con los términos en que vengan planteadas, sin



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

**Sentencia
Casación N° 6169-2019
Ucayali**

Desalojo por ocupación precaria

cometer, por lo tanto, desviaciones que supongan modificación o alteración del debate procesal (incongruencia activa). Desde luego, no cualquier nivel en que se produzca tal incumplimiento genera de inmediato la posibilidad de su control mediante el proceso de amparo. El incumplimiento total de dicha obligación, es decir, el dejar incontestadas las pretensiones, o el desviar la decisión del marco del debate judicial generando indefensión, constituye vulneración del derecho a la tutela judicial y también del derecho a la motivación de la sentencia (incongruencia omisiva).⁴

SEXTO.- Ahora bien, para efectos de realizar el control casatorio sobre la motivación de la sentencia de vista impugnada es necesario traer a colación, de manera sucinta, los argumentos de defensa y los hechos propuestos por las partes, sin que ello implique un control de los hechos o de la valoración de la prueba:

- 1) Objeto de la pretensión demandada:** De la revisión de autos se aprecia que por escrito de fecha veinte de marzo de dos mil dieciocho, obrante a folios setenta y dos, **Gilbert Mc Neil Chávez Pinedo** interpone demanda de desalojo por ocupación precaria solicitando que se ordene a los demandados restituyan el inmueble ubicado en el jirón Contamana, manzana N° 113, lote N° 11, distrito de Yarinacocha , provincia de Coronel Portillo, departamento de Ucayali, inscrito en la Partida N° P19009853 del Registro de Propiedad Inmueble de la Zona Registral N° V - Sede Pucallpa.
- 2)** Entre los fundamentos de su pretensión, señala que mediante escritura pública de compraventa de fecha veintitrés de diciembre de dos mil diez, el demandante y su cónyuge Diana Ángela Aragón Velásquez

⁴ Fundamento Jurídico N° 4 de la Sentencia número 03 943-2006-PA/TC dictada por el Tribunal Constitucional de fecha 11 de diciembre de 2006.



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

**Sentencia
Casación N° 6169-2019
Ucayali**

Desalojo por ocupación precaria

adquirieron de Jenny de Jesús Gálvez Jara la propiedad del inmueble materia de litigio. Luego de realizar la compraventa, el actor celebró contrato de comodato de forma verbal con los demandados a plazo indeterminado, mediante el cual se permitió a Nicolás Upari Vargas y María Elena Suarez Santillán ingresar y tomar posesión del inmueble teniendo como única obligación pagar los servicios básicos, mientras que el demandante y su cónyuge pagaban los impuestos prediales y arbitrios. Precisa que los demandados han iniciado proceso de prescripción adquisitiva de dominio en su contra, alegando que se encuentran en posesión del bien desde hace dieciséis años, lo cual no es cierto, pues aquellos recién ingresaron a poseer el bien en virtud del contrato de comodato del año dos mil diez; por ello, cumplió con remitir carta notarial a los demandados el quince de enero de dos mil dieciocho, mediante la cual da por concluido el contrato en mención, otorgándose a los demandados el plazo de veinticuatro horas para que restituyan el inmueble; dada la renuencia de estos, los invitó a conciliar extrajudicialmente sin que en dicha instancia arribaran a acuerdo alguno, por lo que acude al órgano jurisdiccional pretendiendo la restitución del predio de su propiedad.

- 3) Contestación de la demanda:** Mediante escrito de fecha diez de abril de dos mil dieciocho, obrante a folios ciento veinticinco, los emplazados Nicolás Upari Vargas y María Elena Suárez Santillán contestan la demanda, alegando que están en posesión del inmueble desde el once de noviembre de mil novecientos noventa y nueve, cuando dicho terreno se encontraba en estado de abandono, lleno de malezas y desperdicios, procediendo a construir su casa-vivienda, de techo de calamina, pared de madera y piso de madera, lugar donde viven con sus hijos, hasta la actualidad, esto es, desde hace dieciséis años. Asimismo, señalan que



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

**Sentencia
Casación N° 6169-2019
Ucayali**

Desalojo por ocupación precaria

con fecha tres de diciembre de mil novecientos noventa y nueve, solicitaron el empadronamiento del terreno ante la Municipalidad Distrital de Yarinacocha, otorgándoles la posesión legal de dicho terreno mediante Resolución de Alcaldía de fecha tres de diciembre de mil novecientos noventa y nueve por el alcalde de ese entonces, Arturo Bardales Carbajal, previa inspección ocular efectuada por los funcionarios de dicha municipalidad; además, niegan haber celebrado con el demandante un contrato de comodato a plazo indeterminado, por lo que cumplieron con contestar la carta notarial remitida por el actor; agregan finalmente que han interpuesto demanda de prescripción adquisitiva de dominio ante el Juzgado Mixto de Yarinacocha, bajo expediente N° 754-2017.

- 4) Fundamentos de la sentencia primera instancia:** Por sentencia de fecha veintiséis de diciembre de dos mil dieciocho, obrante a folios ciento sesenta y cuatro, el Juez del Juzgado Mixto Sede Yarinacocha de la Corte Superior de Justicia de Ucayali declaró fundada la demanda; en consecuencia, ordenó la restitución del bien a favor del demandante. Dicha decisión se sustentó, fundamentalmente, en que el actor Gilbert Mc Neil Chávez Pinedo se encuentra inscrito como propietario titular del bien litigioso, por lo que está acreditado que la acción es promovida por el propietario del bien cuya restitución se pretende. De otra parte, mediante la carta notarial N° 69-2018 del quince de enero de dos mil dieciocho, obrante a folios sesenta, la cual fue remitida a los demandados, se configuró la resolución extrajudicial del contrato de comodato del bien en litigio, conforme lo indican los artículos 1429 y 1430 del Código Civil, por consiguiente está acreditada la precariedad de la posesión de los demandados; agregando a ello que los demandados no cuestionan la titularidad sobre el predio que ostenta el demandante.



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

**Sentencia
Casación N° 6169-2019
Ucayali**

Desalojo por ocupación precaria

- 5) Recurso de apelación:** Mediante escrito obrante a folios ciento setenta y nueve, los demandados apelaron la sentencia de primer grado, exponiendo los siguientes agravios: a) Están en posesión del inmueble materia de litigio desde el once de noviembre de mil novecientos noventa y nueve, por estar dicho terreno en estado de abandono, lugar donde construyeron su casa vivienda y donde viven con sus hijos hasta la actualidad, es decir, están posesionados en dicho predio desde hace dieciséis años; b) Con fecha tres de diciembre de mil novecientos noventa y nueve solicitaron empadronamiento del terreno ante la Municipalidad Distrital de Yarinacocha, otorgándoles la posesión legal del predio mediante resolución de alcaldía de fecha tres de diciembre de mil novecientos noventa y nueve, firmado por el Alcalde de entonces Arturo Bardales Carbajal.
- 6) Fundamentos de la sentencia de vista:** Mediante sentencia de vista de fecha tres de octubre de dos mil diecinueve, obrante a folios doscientos trece, la Sala en lo Civil y Afines de la Corte Superior de Justicia de Ucayali resolvió confirmar la sentencia apelada que declara fundada la demanda. Las razones esenciales de esta decisión consideran que del análisis de la constancia de empadronamiento de fecha tres de diciembre de mil novecientos noventa y nueve, la cual se encontraría firmada por el alcalde Arturo Bardales Carbajal que corre a folios noventa y tres y siguiente, debería estar firmado por el Alcalde Walter Ruiz Vargas, pues su gestión fue desde el año mil novecientos noventa y nueve al dos mil dos, y no por el Alcalde Arturo Bardales Carbajal, cuya gestión se inició en el año mil novecientos noventa hasta mil novecientos noventa y dos, por lo que no coincide con los periodos de ejercicio de los titulares ediles en mención; que si bien es cierto de igual forma el documento en examen no haría titular del bien a los recurrentes ni



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

**Sentencia
Casación N° 6169-2019
Ucayali**

Desalojo por ocupación precaria

tampoco se crea con esto un derecho a estar u ocupar el bien, porque no es un título al que se refiere el artículo 911 del Código Civil; por consiguiente, la Sala de mérito considera que la constancia de empadronamiento de fecha tres de diciembre de mil novecientos noventa y nueve sería falso; de otra parte, advierte que el demandante acredita ser titular del bien en litigio con la copia literal de la Partida N° P19009853 del Registro de Propiedad Inmueble de la Zona Registral N° VI - Sede Pucallpa, que corre a folios nueve a quince; asimismo, que la parte demandante dio por concluido el contrato de comodato celebrado verbalmente entre el ahora demandante con los demandados, conforme se desprende de la carta notarial N° 69-2018, mediante la cual también solicita la restitución del bien sub litis.

SÉTIMO.- Ahora bien, del análisis realizado a los fundamentos que sustentan la decisión impugnada en casación, se aprecia que la Sala Superior cumplió con pronunciarse respecto de los argumentos de defensa más relevantes de la presente controversia, esto es, desvirtuando la validez de la constancia de empadronamiento de fecha tres de diciembre de mil novecientos noventa y nueve, obrante a folios noventa y tres y siguiente, expresando que el indicado documento no habría sido firmada por el Alcalde de la gestión municipal correspondiente; por consiguiente, no existe un título que justifique la posesión sobre el predio objeto de litigio; en tal sentido, ello permite concluir que el razonamiento de la Sala de mérito no presenta déficit motivacional alguno.

OCTAVO.- En cuanto a la infracción de los artículos 196 y 197 del Código Procesal Civil, es pertinente mencionar que el artículo 196 regula sobre la carga de la prueba, precisando que corresponde a quien afirma hechos que configuran su pretensión, o a quien los contradice alegando nuevos hechos;



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

**Sentencia
Casación N° 6169-2019
Ucayali**

Desalojo por ocupación precaria

mientras que el artículo 197 establece la regla de que todos los medios probatorios deben ser valorados por el Juez en forma conjunta y utilizando su apreciación razonada. Mediante el sistema de la libre valoración de la prueba o conocido también como el sistema de la apreciación razonada, el juzgador tiene libertad para apreciar las pruebas actuadas, de acuerdo a las reglas de la lógica y la experiencia. En este proceso de valoración de los medios probatorios, el Juez debe observar ciertas reglas, entre ellas, la valoración del material probatorio debe realizarse en su conjunto, como un todo, mediante la concordancia o discordancia que ofrezcan las pruebas y no de manera aislada, ya que es irrelevante la fuente de donde provienen, en virtud del principio de comunidad o adquisición de la prueba, asimismo, dicha apreciación debe ser razonada, esto es, aplicando las reglas de la lógica y la experiencia, lo que en conjunto se denomina la sana crítica.

NOVENO.- En el presente caso, conforme se ha expuesto en la consideración sexta de la presente resolución, la Sala Superior cumplió con realizar la valoración conjunta y razonada de los medios probatorios aportados al proceso, entre ellos, la ficha registral del inmueble litigioso, la constancia de empadronamiento y la carta notarial remitida por el demandante, que le permitieron llegar a la conclusión de que en este caso se presenta la figura del ocupante precario; por consiguiente, no se evidencia la infracción de los artículos 196 y 197 del Código Adjetivo.

DÉCIMO.- Sobre la infracción normativa del artículo 911 del Código Civil, dicha norma regula la figura de la posesión precaria al señalar textualmente que: “La posesión precaria es la que se ejerce sin título alguno o cuando el que se tenía ha fenecido”.



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

**Sentencia
Casación N° 6169-2019
Ucayali**

Desalojo por ocupación precaria

El Cuarto Pleno Casatorio dictado mediante la Sentencia Casatoria número dos mil ciento noventa y cinco – dos mil once – Ucayali⁵, fija una serie de reglas vinculantes para los casos de desalojo por ocupación precaria. En efecto, en el acápite b), numeral 1, de la parte decisoria de dicho Pleno Casatorio, ha establecido, por mayoría, como doctrina jurisprudencial vinculante que: “Una persona tendrá la condición de precaria cuando ocupe un inmueble ajeno, sin pago de renta y sin título para ello, o cuando dicho título no genere ningún efecto de protección para quien lo ostente, frente al reclamante, por haberse extinguido el mismo”. Seguidamente, en el numeral 2 dispone que: “Cuando se 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 que le autorice a la parte demandada a ejercer la posesión del bien, puesto que el derecho en disputa no será la propiedad sino el derecho a poseer”.

En el fundamento jurídico N°61 de dicha sentencia, ha expresado que “(...) esta Corte Suprema acoge un concepto amplio del precario – a efectos de englobar todas las variables, que en la casuística se viene planteando a la Jurisdicción, de tal manera que se atiendan estas variables y se reduzcan ostensiblemente los casos de improcedencia-, no limitándose únicamente al caso que el propietario cede la posesión de un inmueble para que otro la use y se la devuelva cuando lo reclame, sino también cuando existe una situación de tolerancia de la posesión de hecho sin título (hecho o acto alguno) que la ampare, o cuando sobreviene un cambio de la causa, por cesar la vigencia de un acto jurídico o variar los efectos de los actos o hechos antes existentes, situación que justificaban, al demandado al ejercicio del disfrute del derecho a poseer. En consecuencia, se presentará

⁵ El Cuarto Pleno Casatorio fue publicado en el Diario Oficial “El Peruano” el 14 de agosto de 2013.



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

**Sentencia
Casación N° 6169-2019
Ucayali**

Desalojo por ocupación precaria

esta figura en cualquier situación en la que falte un título (acto o hecho), o este 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 -sea a título de propietario, poseedor mediato, administrador, comodante, etc- pedir y obtener el disfrute del derecho a poseer (...)."

En virtud de lo expuesto queda claro que la figura del precario se presenta cuando una persona posee el bien sin título alguno, esto es, sin la presencia y acreditación de ningún acto o hecho jurídico que autorice a la parte demandada a ejercer posesión sobre el bien, o, cuando aquél ha fenecido debido a causas extrínsecas o intrínsecas al mismo acto o hecho, ajenas o no a la voluntad de las partes involucradas.

DÉCIMO PRIMERO.- En el presente caso, ha quedado establecido que los argumentos de defensa de la parte demandada, los cuales han sido reiterativos a lo largo del proceso, se han centrado en dos hechos: a) Poseen el inmueble desde hace dieciséis años, por lo que con fecha tres de diciembre de mil novecientos noventa y nueve solicitaron el empadronamiento del terreno ante la Municipalidad Distrital de Yarinacocha, otorgándoles la posesión legal de dicho terreno mediante Resolución de Alcaldía del tres de diciembre de mil novecientos noventa y nueve, otorgada por el Alcalde de entonces, Arturo Bardales Carbajal, previa inspección ocular efectuada por los funcionarios de dicha municipalidad; y, b) han interpuesto demanda de prescripción adquisitiva de dominio ante el Juzgado Mixto de Yarinacocha, bajo expediente N° 754-2017.

DÉCIMO SEGUNDO.- En ese contexto, se tiene que la Resolución de Alcaldía de fecha tres de diciembre de mil novecientos noventa y nueve, obrante a folios noventa y tres, mediante la cual se dispone otorgarle la



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

**Sentencia
Casación N° 6169-2019
Ucayali**

Desalojo por ocupación precaria

posesión sobre el predio en litigio, no puede ser considerada título que justifique la posesión sobre el inmueble, de acuerdo a los alcances del artículo 911 del Código Civil, debido a que no constituye acto o hecho jurídico que permita al demandado disfrutar o gozar de la posesión del predio, toda vez que el derecho de propiedad sobre dicho bien está a nombre del demandante y su cónyuge, debidamente inscrito en los Registros Públicos, conforme se aprecia a folios trece; no habiendo acreditado el recurrente que haya tramitado ante la municipalidad respectiva alguno de los procedimientos administrativos que regula la Ley N° 28687, Ley de Desarrollo y Complementaria de Formalización de la Propiedad Informal, Acceso al Suelo y Dotación de Servicios Básicos; por consiguiente, resulta correcta la afirmación de los jueces de mérito al no estimar dicha constancia de empadronamiento como un título idóneo que justifique dicha posesión; más aún si el artículo 26 de la acotada Ley N° 28687 establece que los Certificados o Constancias de Posesión son documentos extendidos por las municipalidades distritales de la jurisdicción y exclusivamente para los fines a que se refiere el presente Título, sin que ello constituya reconocimiento alguno que afecte el derecho de propiedad de su titular.

DÉCIMO TERCERO.- En cuanto a la alegada usucapión, es pertinente traer a colación la quinta regla del Cuarto Pleno Casatorio que contiene una enunciación de ciertas situaciones comunes a la ocupación precaria al establecer casos que han sido conocidos por los órganos jurisdiccionales, fijando pautas para su solución. En ese sentido, la regla contemplada en el punto 5.6 regula el caso de la prescripción adquisitiva de dominio, figura prevista en el artículo 950 del Código Civil; se afirma que la mera alegación del poseedor de haber ganado el derecho de propiedad del predio por prescripción adquisitiva no es suficiente para desestimar la pretensión de desalojo; es decir, la regla en mención exige al demandado acreditar dicha



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

**Sentencia
Casación N° 6169-2019
Ucayali**

Desalojo por ocupación precaria

alegación, claro está a través de los medios probatorios pertinentes y suficientes, a fin de crear convicción en el Juez del desalojo respecto del derecho invocado (*usucapión*), permitiendo que realice un preexamen de dicha situación, sin que ello implique que está facultado para decidir sobre la prescripción adquisitiva.

DÉCIMO CUARTO.- En ese orden de ideas, se aprecia que el Juez de primer grado desestimó tal alegación (usucapión) con base a la valoración que realizó de los medios probatorios aportados por la parte demandada, afirmando además que dicha parte tiene expedito su derecho de promover o continuar con el proceso judicial de prescripción adquisitiva de dominio que vienen tramitando en el Expediente N° 00754-2017-JM Y-JX-01-C-01 y que según es de verse del Sistema de Consulta de Expedientes Judiciales del Poder Judicial⁶, se encuentra en trámite (etapa postulatoria); invocando correctamente el precedente judicial contemplado en el acápite 5.6 del Cuarto Pleno Casatorio, tal como se aprecia del fundamento jurídico N° 15 de la sentencia apelada.

DÉCIMO QUINTO.- En consecuencia, este Supremo Tribunal concluye que no se acreditan las infracciones normativas denunciadas; por consiguiente, el recurso así propuesto debe ser declarado infundado.

4. DECISIÓN

Esta Sala Suprema, en aplicación de lo dispuesto en el artículo 397 del Código Procesal Civil, resuelve:

- 4.1.** Declarar **INFUNDADO** el recurso de casación interpuesto a folios doscientos veintiséis por **Nicolás Upari Vargas**; en consecuencia, **NO CASAR** la sentencia de vista de fecha tres de octubre de dos mil

⁶ <https://cej.pj.gob.pe/cej/forms/busquedaform.html>



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

**Sentencia
Casación N° 6169-2019
Ucayali**

Desalojo por ocupación precaria

diecinueve, obrante a folios doscientos trece, que confirmando la sentencia apelada del veintiséis de diciembre de dos mil dieciocho, obrante a folios ciento sesenta y cuatro, declara fundada la demanda de desalojo por ocupación precaria; con lo demás que contiene.

4.2. DISPUSIERON la publicación de la presente resolución en el diario oficial “El Peruano”, bajo responsabilidad; en los seguidos por Gilbert Mc Neil Chávez Pinedo, con Nicolás Upari Vargas y otra, sobre desalojo por ocupación precaria; y los devolvieron. Intervino como ponente la señora jueza suprema **Aranda Rodríguez**.

SS.

ARANDA RODRÍGUEZ

SALAZAR LIZÁRRAGA

CUNYA CELI

CALDERÓN PUERTAS

ECHEVARRÍA GAVIRIA

Nda/jd