



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE

CASACIÓN N° 827-2020
LIMA ESTE
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA

La existencia de los documentos de reconocimiento de derechos de posesión y compromiso de adjudicación, sobre el área materia de *litis* a favor del demandado, sí determinan una autorización para ejercer la posesión del bien *sub litis*.

Lima, nueve de diciembre de dos mil veintiuno. -

LA SALA CIVIL PERMANENTE DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA: con el expediente acompañado; vista la causa número 827-2020, en audiencia pública llevada a cabo en la fecha; y producida la votación correspondiente con arreglo a la Ley Orgánica del Poder Judicial, emite la siguiente sentencia:

I. MATERIA DEL RECURSO:

Se trata del recurso de casación interpuesto por el demandado **Giraldo Barrientos Moscoso** obrante a fojas cuatrocientos treinta y seis, contra la sentencia de vista de fecha tres de junio de dos mil diecinueve obrante a fojas trescientos noventa y cuatro, que **confirma** la sentencia apelada de fecha veintidós de enero de dos mil dieciocho obrante a fojas trescientos veintisiete que declara **fundada** la demanda de desalojo por ocupación precaria.

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:

1. DEMANDA

Mediante escrito postulatorio de fecha quince de diciembre de dos mil quince, obrante a fojas ciento cincuenta y dos, la **Asociación**



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

**CASACIÓN N° 827-2020
LIMA ESTE
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

Junta de Propietarios del Lote 70-A debidamente representado por su presidente **Jorge Bartolome Ramirez Rivera y Josefina Callañaupa Sulca** interponen demanda de desalojo por ocupación precaria contra **Giraldo Barrientos Moscoso** a fin que se les restituya la posesión del área de terreno de **4.26 m2**, pues en dicha área se ha constituido un puesto comercial informal ubicado dentro de lo que ha signado para efectos de su individualización y anexos como interior 4 “Bloque A” del terreno denominado Mercado San Gregorio, ubicado en la cuadra 18 de la Av. José Carlos Mariátegui, San Gregorio, Ate – Lima, argumentando lo siguiente:

- Que, son copropietarios del inmueble de 10,172 m2 constituido por parte del lote 70 de la parcelación del Fundo La Estrella, Ate, inscrita en la P.E N°49034920. Dentro de ese inmueble hay un área de terreno denominado Mercado San Gregorio, en ese mercado desarrollan sus actividades comerciales varios copropietarios del inmueble inscrito; y a fin de administrar mejor ese mercado, los copropietarios a su vez han constituido la Asociación Junta de Propietarios del lote 70-A.
- El demandado se introdujo en el Mercado y ocupa en forma precaria un área aproximada de 4.26 m2 donde ha puesto en funcionamiento un puesto comercial.
- Que, el demandado se está beneficiando ilegítimamente de un inmueble donde ejerce el comercio durante el día, ya que de noche no ocupa nada, no aporta nada. El demandado tampoco quiere suscribir un contrato de arrendamiento para justificar su permanencia, ni retirarse pese a los continuos pedidos verbales.
- Que, el área a desalojar se ha constituido en un puesto comercial informal ubicado dentro de lo que ha asignado para efectos de su individualización en esta demanda y anexos como interior 4 “bloque A” del terreno denominado Mercado San Gregorio.



2. CONTESTACIÓN DE LA DEMANDA

Mediante escrito de fecha ocho de marzo de dos mil dieciséis, **Giraldo Barrentos Moscoso**, contestó la demanda argumentando lo siguiente:

- Que, en la Asamblea General de fecha diez de diciembre de mil novecientos ochenta y dos, los comerciantes de productos de primera necesidad del mercado San Gregorio, entre ellos la esposa del recurrente Flora Leoncia Quintana Ortiz, acuerdan fundar la Asociación de Vendedores del Mercado San Gregorio de Ate – Vitarte, con la finalidad principal de organizar y dirigir el funcionamiento y seguridad del “Mercado San Gregorio”. Para tal efecto, cada asociado fundador aportó el área de terreno que venía ocupando, con los que se acumuló una sola unidad inmobiliaria denominada “Mercado San Gregorio” con un área de 2,186.64 m², la misma se constituyó en patrimonio de la Asociación, posteriormente, por Escritura Pública de fecha once de julio de dos mil ocho acordaron cambiar la denominación social como Asociación de Propietarios del Mercado San Gregorio Ate Vitarte.
- Que, la entonces Asociación de Vendedores adoptó el acuerdo de organizar la distribución provisional del terreno ocupada por el Mercado y entregar a cada asociado un puesto de venta en el giro respectivo. Seguidamente la Asociación se comprometió a adjudicar a cada asociado la propiedad de un puesto de venta, en cuanto haya obtenido el título de propiedad de dicho lote de terreno (2,186.64m²).
- Que, en ejecución de dicho acuerdo, mediante documento privado de fecha dieciocho de marzo de dos mil cuatro, la Asociación de Vendedores reconoció el derecho de posesión de la esposa del recurrente, Flora Leoncia Quintana Ortiz, y se comprometió adjudicarle la propiedad de un puesto de venta. Precisamente, como consecuencia de esta decisión histórica, cada asociado se encuentra



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

**CASACIÓN N° 827-2020
LIMA ESTE
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

en posesión de una extensión aproximada de 9.00 m², donde se dedica al comercio permanente de productos de primera necesidad.

- Desde mil novecientos ochenta y tres la actual Asociación de Propietarios está ejercitando posesión y conducción del referido predio (2,186.64m²), en forma continua, pacífica y pública, como propietaria, por intermedio de sus asociados, previa autorización de la Municipalidad Distrital de Ate; por lo que consideran que la citada Asociación ha logrado adquirir la propiedad por prescripción.
- Que, en Asamblea General del dieciséis de julio de dos mil quince, la actual Asociación acordó ratificar su decisión de adjudicar a todos sus asociados la propiedad de puesto de venta. En ejecución de dicho acuerdo, la Asociación le otorgó el documento privado de fecha veinte de julio de dos mil quince con firmas legalizadas, comprometiéndose en adjudicarle la propiedad del puesto de venta N°29 con área aproximada de 9.00 m², acto con el que está consolidado su derecho de propiedad. Y que su esposa falleció el doce de junio de dos mil trece y que desde entonces viene conduciendo el puesto de venta.
- Por consiguiente, la ocupación del inmueble no es precaria, pues está sustentado en el derecho de propiedad de la Asociación, quien en ejercicio de su derecho de propiedad entregó a la recurrente la posesión de dicho inmueble.

3. PUNTOS CONTROVERTIDOS

Mediante resolución número 04 de fecha trece de julio de dos mil dieciséis, obrante a fojas doscientos cuarenta y nueve se fijó como punto controvertido:

Determinar si el demandante tiene derecho o no a reclamar la restitución del área de terreno de 4.26 metros cuadrados que viene ocupando el demandado, consistente en un puesto ubicado dentro de un área de mayor extensión de más de 10,172 m² constituido



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

**CASACIÓN N° 827-2020
LIMA ESTE
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

por parte del lote 70 de la Parcelación del Fundo La Estrella de Ate, inscrito en la partida registral 49034920, ubicado en el denominado Mercado San Gregorio, ubicado en la cuadra 18 de la Avenida José Carlos Mariátegui, San Gregorio, Ate; y si por el contrario, la parte demandada tiene derecho o título que justifique su posesión en el bien.

4. SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA

Mediante sentencia de fecha veintidós de enero de dos mil dieciocho, mediante resolución número doce, obrante a fojas trescientos veintisiete, el Tercer Juzgado Civil de Ate de la Corte Superior de Justicia de Lima Este declara **fundada** la demanda de desalojo por ocupación precaria; en consecuencia, ordena que la parte demandada desocupe y restituya el bien a favor del demandante, en el plazo de seis días; considerado lo siguiente:

Que, el juzgador al analizar los medios de prueba advierte que adjunta la partida registral 49034920, de cuyo contenido consta que los demandantes tienen la condición de copropietarios del predio denominado Lote 70, predio de mayor extensión dentro del cual se encontraría ubicado el Mercado y dentro de éste el puesto de 4.26m² que ocupa el demandado. Siendo esto así, los demandantes están legitimados para demandar el desalojo por precario.

En este orden de ideas corresponde determinar si la parte demandada cuenta o no con título que justifique la posesión. Queda claro que la parte demandada centra su derecho a poseer el bien en un derecho de propiedad del predio que a decir de dicha parte habría sido adquirido por prescripción adquisitiva de dominio, revisado los autos no se advierte sentencia o prueba similar que acredite que la parte demandada hubiera adquirido por prescripción adquisitiva de dominio como alega, pues no cuenta con título



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

**CASACIÓN N° 827-2020
LIMA ESTE
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

suficiente para cuestionar u oponerse al derecho de propiedad del demandante.

Los medios de prueba aportados por la parte demandada en nada contribuyen a acreditar que cuente con título válido o suficiente que justifique que la parte demandada se encuentre en posesión del predio de *litis*, pues no se ha acreditado que la citada asociación (APROMESC) que le adjudicó el lote o puesto cuente con título de propiedad o similar que legalmente le permita transmitir vía adjudicación la propiedad a terceros como lo es la parte demandada.

5. RECURSO DE APELACION

Con escrito de fecha dos de marzo de dos mil dieciocho obrante a fojas trescientos sesenta y cinco, **Giraldo Barrientos Moscoso**, interpone recurso de apelación contra la resolución número doce, expresando los siguientes agravios:

No se han considerado sus diversos medios probatorios que acreditan su derecho a la posesión del predio *sub litis*, los cuales han sido emitidos por la Asociación de vendedores de Mercado San Gregorio de Ate y otras instituciones; indicando que se demostró que dicha Asociación venía ejerciendo la posesión continua, pacífica y pública como propietaria, desde el año mil novecientos ochenta y nueve; y posteriormente mediante el documento privado de fecha dieciocho de marzo de dos mil cuatro, la citada Asociación reconoció haber distribuido provisionalmente el terreno del Mercado San Gregorio y de haber entregado a sus asociados un área de terreno, donde instalaron sus puestos de venta.

6. SENTENCIA DE SEGUNDA INSTANCIA

La Sala Civil Descentralizada de la Corte Superior de Justicia de Lima Este emite la sentencia de vista de fecha tres de junio de dos



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

**CASACIÓN N° 827-2020
LIMA ESTE
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

mil diecinueve, obrante a fojas trescientos noventa y cuatro que **confirma** la resolución apelada que declara **fundada** la demanda y la **revoca** en cuanto ordena al pago de las costas y costos del proceso; extremo que **reformándola** declararon **sin costas ni costos** del proceso; dejaron a salvo el derecho que le pudiera corresponder a la parte demandada, para que lo haga valer con arreglo a ley; por las siguientes consideraciones: Respecto de los argumentos invocados por la demandante, se debe señalar que el presente proceso es de desalojo por ocupante precario, más no un proceso de reconocimiento de copropiedad del predio *sub litis*. Verificándose de autos, que la parte demandante ha sustentado que tiene la calidad de propietaria del terreno materia de *litis*, mediante la Partida Electrónica N° 49034920 de los Registros Públicos, obrante a fojas tres a ciento catorce; y por otro lado, la parte emplazada con los medios probatorios que obran en autos no acredita tener título alguno que sustente su posesión legítima en dicho inmueble, sino que sustenta su posesión del puesto de venta *sub litis*, por ejercer una posesión inmediata en favor de la Asociación de vendedores de Mercado San Gregorio de Ate (ahora Asociación de Propietarios del Mercado San Gregorio de Ate), quien venía ejerciendo la posesión de forma continua, pacífica y pública como propietaria desde el año mil novecientos ochenta y nueve y que dicha Asociación entregó a sus asociados un área de terreno, siendo en este caso el inmueble materia de *litis*.

- De lo expuesto, se evidencia que la parte emplazada sustenta su posesión mediante la prescripción adquisitiva de dominio a favor de la Asociación y que ésta le entregó la posesión del predio *sub litis*; ante ello, es preciso mencionar que dicho supuesto derecho a la propiedad de la citada Asociación no le confiere título para ocupar el bien, situación que no resultaría suficiente para que la emplazada mantenga la posesión en el predio.



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

**CASACIÓN N° 827-2020
LIMA ESTE
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

- Los documentos presentados por el demandado no constituyen medios probatorios suficientes para causar convicción a este Colegiado de declarar el derecho de poseer a favor de la parte demandada, ya que dichas pruebas sólo acreditarían un determinado período de posesión del predio de mayor extensión a favor de la Asociación; más no se acredita de forma fehaciente que dicha Asociación transfirió los derechos de posesión a la recurrente, acreditándose sólo que existe un compromiso de adjudicación de un puesto de venta.

III. RECURSO DE CASACION

Mediante escrito de fecha seis de setiembre de dos mil diecinueve obrante a fojas cuatrocientos treinta y seis, el demandado interpone recurso de casación contra la resolución de vista, siendo declarado procedente por este Supremo Tribunal mediante la resolución de fecha veintitrés de abril de dos mil veintiuno, por las siguientes infracciones:

- i) **Infracción normativa del artículo 139, inciso 3 de la Constitución Política del Estado.** Respecto a la resolución N° 4, indica que la Sala Superior no ha cumplido con valorar los medios probatorios en forma conjunta y utilizando su apreciación razonada, omisión que acarrea la nulidad de la sentencia de vista pues vulnera el debido proceso; y, la Asociación de Propietarios del Mercado San Gregorio de Ate Vitarte ha adquirido la propiedad de mayor extensión por prescripción adquisitiva de dominio, por el solo hecho del transcurso del tiempo (más de 10 años) de manera pacífica continua y pública, por consiguiente, los demandantes no tienen legitimidad para pretender la restitución del predio, por tanto se debe declarar fundada la excepción de falta de legitimidad para obrar.



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

**CASACIÓN N° 827-2020
LIMA ESTE
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

- ii) **Infracción normativa del artículo 364 del Código Procesal Civil.** Sostiene que la Sala Superior ha omitido pronunciarse respecto a la apelación de la resolución N.º 6, que declaró no admitir el medio probatorio de exhibición de documentos, situación que acarrea la nulidad de la sentencia de vista.
- iii) **Infracción normativa del artículo 102 del Código Procesal Civil.** Manifiesta que en el presente proceso no se está discutiendo la propiedad sino la restitución de la posesión del bien materia de litigio; y, para que una persona sea denunciada civilmente, debe tener la calidad de parte pasiva, resultando obligada a lo que se decida en la sentencia, lo cual no se cumple en el caso de autos, respecto a la citada denunciada civil.
- iv) **Infracción normativa del artículo VII del Título Preliminar del Código Procesal Civil.** Sostiene que ha acreditado que la Asociación de Vendedores del Mercado San Gregorio de Ate Vitarte le ha reconocido derecho de posesión y compromiso de adjudicación del puesto de venta, medios probatorios que no fueron valorados por la Sala Superior; y, la citada Asociación ha realizado una distribución provisional del lote de terreno y entregó la posesión a cada asociado.
- v) **Infracción normativa del artículo 197 del Código Procesal Civil.** Arguye que no se han valorado los medios probatorios que sustentan la legitimidad de la posesión (escritura pública de fecha doce de octubre de mil novecientos ochenta y tres, escritura pública de fecha once de julio de dos mil ocho, el libro de padrón de socios en el que figura como asociado hábil desde el diecisiete de julio de dos mil quince, reconocimiento de derechos y compromiso de adjudicación, ratificación del referido compromiso siempre que haya obtenido el título de propiedad del terreno de mayor extensión de 2,186.64 m²), en forma conjunta y utilizando la apreciación razonada y declarar



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

**CASACIÓN N° 827-2020
LIMA ESTE
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

infundada la demanda interpuesta, ya que solo se han valorado los medios probatorios de posesión de la Asociación de Vendedores del Mercado San Gregorio de Ate Vitarte (hoy Asociación de Propietarios del Mercado San Gregorio de Ate Vitarte).

- vi) **Infracción normativa del artículo 911 del Código Civil.** Concluye indicando que la posesión mediata la ejerce la Asociación de Propietarios del Mercado San Gregorio de Ate Vitarte y él ejerce la posesión inmediata por asignación y entrega de la primera.
- vii) **Infracción normativa del artículo 139, inciso 5, de la Constitución Política del Estado; del artículo 12 de la Ley Orgánica del Poder Judicial; y, los artículos 122, inciso 3 y 50, inciso 6 del Código Procesal Civil.** Arguye que se dejaron incontestadas las pretensiones y se desvió la decisión del marco del debate judicial generando indefensión, lo que constituye vulneración del derecho de la tutela jurisdiccional efectiva y de la motivación de resoluciones judiciales.

IV. MATERIA JURÍDICA CONTROVERTIDA

Mediante el presente recurso de casación corresponde determinar si la sentencia recurrida ha incurrido en infracción procesal y material al no haber valorado debidamente los medios probatorios que acreditarían que sí ostenta con título que justifique su posesión.

V. FUNDAMENTOS DE ESTA SALA SUPREMA

PRIMERO.- Que, el recurso de casación tiene por fines esenciales 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.



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

**CASACIÓN N° 827-2020
LIMA ESTE
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

SEGUNDO.- Que, habiéndose declarado procedente el recurso por la causal de infracción normativa material y procesal, en primer término debe dilucidarse la causal relativa a la infracción normativa procesal, de conformidad con el inciso 4 del artículo 388 del Código Procesal Civil, 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.

TERCERO.- Que, la infracción procesal 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 efectiva, 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.

CUARTO.- 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 oportuna¹. La importancia de este derecho para la protección de los derechos fundamentales ha dado lugar a que sea considerado como un

¹ Cfr. Castillo Córdova, Luis. "Debido proceso y tutela jurisdiccional". En: "La Constitución Comentada". Tomo III. Lima: Gaceta, 2013, p.61-62.



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

**CASACIÓN N° 827-2020
LIMA ESTE
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

principio general del derecho, garantía constitucional y como un derecho fundamental.²

QUINTO.- Que, uno de los aspectos de este derecho dentro del proceso es el referido a la prueba, *“ello en la medida en que los justiciables están facultados para presentar todos los medios probatorios pertinentes, a fin de que puedan crear en el órgano jurisdiccional la convicción necesaria de que sus argumentos planteados son correctos”³*.

SEXTO.- Que, además, debe tenerse presente que el artículo 197 del Código Procesal Civil prescribe que: *“Todos los medios probatorios son valorados por el Juez en forma conjunta, utilizando su apreciación razonada. Sin embargo, en la resolución sólo serán expresadas las valoraciones esenciales y determinantes que sustenten su decisión”*. En ese sentido, debe entenderse que el Juez se encuentra en la obligación de atender y analizar los medios probatorios que intentan acreditar un hecho alegado por alguna de las partes, a fin de dar solución a la materia controvertida

SÉTIMO.- Que, en tal sentido, debe examinarse la sentencia de vista en el extremo que resuelve el fondo del asunto, a fin de determinar si se ha incurrido en indebida motivación que afecte al debido proceso. Así pues, se puede advertir que la Sala Superior ha fundamentado su decisión en que la parte demandante ha acreditado debidamente ser titular del predio materia de *litis*, y por otro, considera que los medios probatorios ofrecidos por la parte demandada no sustentan título alguno para poseer el bien, además que el supuesto derecho

² Bustamante Alarcón, Reynaldo. “Derechos Fundamentales y Proceso Justo”. Lima: Ara Editores, 2001, p.218.

³ STC EXP. N.°01557-2012-PHC/TC, publicada en el Diario Oficial El Peruano el 18 de octubre de 2012.



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

**CASACIÓN N° 827-2020
LIMA ESTE
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

de propiedad de la Asociación de Propietarios del Mercado del que derivaría el derecho del demandado, tampoco está acreditado pues no existe declaración judicial alguna que otorgue el derecho de propiedad por prescripción. Advirtiéndose así que, si bien es cierto, la recurrida ha cumplido con expresar los fundamentos de su fallo, cumpliendo con los estándares de motivación requeridos, ya que indica aquellos fundamentos de hecho y de derecho que sustentan su decisión, los mismos que son congruentes entre lo pedido y lo resuelto, a consideración de esta Sala Suprema ha errado en la aplicación de la norma material, como se desarrollará más adelante.

OCTAVO.- Que, en ese orden de ideas, se observa que, la Sala Superior no ha incurrido en infracción a las normas que garantizan el derecho a un debido proceso y tutela jurisdiccional efectiva, así como a la motivación, pues uno de los aspectos del debido proceso es dar solución al conflicto suscitado, lo cual ha realizado la Sala de mérito, al exponer una motivación acorde a la posición que defiende.

NOVENO.- Que, ahora bien corresponde emitir pronunciamiento en lo que respecta a la causal contenida en la Sección referida al Recurso de Casación, esto es, la infracción normativa de los artículos 911 del Código Civil. La fundamentación de la infracción normativa material debe estar dirigida a cuestionar la inadecuada aplicación del derecho objetivo, que en concordancia con el artículo 386 del Código Procesal Civil debe incidir directamente sobre la decisión contenida en la resolución impugnada, esto es, debe ser determinante.

DÉCIMO.- Que, 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



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

**CASACIÓN N° 827-2020
LIMA ESTE
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

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 precaria, recogida en el artículo 911 de Código Civil, la que se ejerce sin título alguno o cuando el que se tenía ha fenecido.

DÉCIMO PRIMERO.- 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: *“[l]a acción de desalojo, si bien pretende la restitución de la posesión de un predio, no está establecida 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)”⁴.*

DÉCIMO SEGUNDO.- Que, asimismo, el Cuarto Pleno Casatorio recaído en la sentencia de Casación 2195-2011-Ucayali⁵, ha señalado que uno de los supuestos contenidos en el artículo 911 del Código Civil, *“La mera alegación del demandado, en el sentido de haber adquirido el bien por usucapión, no basta para desestimar la pretensión de desalojo ni declarar la improcedencia de la demanda, correspondiendo al Juez del desalojo valorar las pruebas en las cuales sustenta el demandado su derecho invocado, sin que ello implique que está facultado para decidir sobre la usucapión. Siendo*

⁴ Sánchez-Palacios Paiva, Manuel. “El Ocupante Precario. Doctrina y jurisprudencia Casatoria”. Lima: Jurista Editores, 2008, p. 111.

⁵ Ver fundamento 54.



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

**CASACIÓN N° 827-2020
LIMA ESTE
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

así, se limitará a establecer si ha surgido en él la convicción de declarar el derecho de poseer a favor de la demandante. De declararse fundada la demanda de desalojo por precario, en nada afecta lo que se vaya a decidir en otro proceso donde se tramite la pretensión de usucapión, puesto que el usucapiente tendrá expedito su derecho para solicitar la inejecución del mandato de desalojo o en todo caso para solicitar la devolución del inmueble.”.

DÉCIMO TERCERO.- Que, en ese orden de ideas, la posesión precaria es aquella que se ejerce sin ningún título que justifique a ejercer tal posesión. Siendo que en el caso de autos, como lo ha expresado el demandado, efectivamente ocupa un puesto de venta en el Mercado San Gregorio, sin embargo, sustenta su derecho en virtud a lo siguiente: **a)** el documento denominado “Ratificación de derechos y compromiso de adjudicación” de fecha dieciocho de marzo de dos mil catorce que otorgó la Asociación de vendedores a favor de la asociada Flora Leoncia Quinta Ortiz, así como **b)** el documento denominado “Ratificación de compromiso de adjudicación” del veinte de julio de dos mil quince que otorga la Asociación de Propietarios a favor de Giraldo Barrientos, luego del fallecimiento de la señora Flora Leoncia Quintana Ortiz, reconociéndole los derechos de adjudicación otorgados a su esposa. Cabe recalcar que, como ha quedado acreditado en el decurso del proceso, en el predio de mayor extensión de propiedad del demandante, existe el mercado San Gregorio, en dicho mercado se ha constituido el local comercial que es materia del proceso.

DÉCIMO CUARTO.- Que, ahora bien, los documentos mencionados en el considerando que antecede, a consideración de este Supremo Tribunal, sí determinan la existencia de un reconocimiento de derechos de posesión sobre el área ocupada por parte de la



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

**CASACIÓN N° 827-2020
LIMA ESTE
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

Asociación de Propietarios del Mercado San Gregorio de Ate Vitarte a favor del recurrente, así como un compromiso de adjudicación, documentos que no la Sala revisora no ha analizado en su total dimensión, que sí determinan una autorización al demandado para ejercer la posesión del bien *sub litis*, máxime si dichos documentos son válidos en tanto no exista pronunciamiento judicial que determine lo contrario. Por tanto, la causal material debe ser estimada.

DÉCIMO QUINTO.- Que, en consecuencia, este Supremo Tribunal estima que el presente recurso de casación debe ser estimado pues la Sala revisora ha incurrido en error de derecho al calificar al demandado como ocupante precario, cuando en realidad sí se encuentra autorizado a ejercer la posesión del bien en *litis*.

VI. DECISIÓN

Por estas consideraciones y en estricta aplicación del artículo 396 del Código Procesal Civil:

- A)** Declararon **FUNDADO** el recurso de casación interpuesto por **Giraldo Barrientos Moscoso** obrante a fojas cuatrocientos treinta y seis, en consecuencia, **CASARON** la sentencia de vista su fecha tres de junio de dos mil diecinueve obrante a fojas trescientos noventa y cuatro, emitida por la Sala Civil Descentralizada de la Corte Superior de Justicia de Lima Este.
- B)** **ACTUANDO EN SEDE DE INSTANCIA, REVOCARON** la sentencia de primera instancia de fecha veintidós de enero de dos mil dieciocho obrante a fojas trescientos veintisiete emitida por el Tercer Juzgado Civil de Ate de la Corte Superior de Justicia de Ate, que declaró infundada la demanda,
- C)** **REFORMÁNDOLA**, declaran **INFUNDADA** la demanda de desalojo por ocupación precaria. **DISPUSIERON** la publicación



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

**CASACIÓN N° 827-2020
LIMA ESTE
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

de la presente resolución en el Diario Oficial “El Peruano”, bajo responsabilidad; en los seguidos por Asociación Junta de Propietarios del Lote 70-A y otra con Giraldo Barrientos Moscoso sobre desalojo por ocupación precaria; y los devolvieron. Por impedimento de la señora Jueza Suprema Aranda Rodríguez, integra esta Sala el señor Juez Supremo Bustamante Zegarra. Interviene como ponente el señor Juez Supremo **Salazar Lizárraga.-**

SS.

SALAZAR LIZÁRRAGA

RUEDA FERNÁNDEZ

CALDERÓN PUERTAS

ECHEVARRIA GAVIRIA

BUSTAMANTE ZEGARRA

KHM/sg