



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

**CASACIÓN 1649-2018  
LIMA ESTE  
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

**SUMILLA:** *Se configura la ocupación precaria cuando se posee sin título alguno, esto es, sin la presencia y acreditación de ningún acto o hecho que justifique el disfrute del derecho a poseer, y en el presente caso los demandados tiene tal condición, pues el testimonio de compra venta de fecha 18 de agosto de 2005, mediante la cual el Quincuagésimo Quinto Juzgado Especializado en lo Civil de Lima, otorga la propiedad del inmueble materia de controversia a favor de Leocadio JulcaTrujillo, no es medio probatorio que acredite un justo título, ni menos va contrarrestar la titularidad de la demandante debidamente acreditada en la copia literal partida N°42910549.*

Lima, ocho de enero de dos mil veinte.-

**LA SALA CIVIL TRANSITORIA DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA:** Vista la causa número mil seiscientos cuarenta y nueve, y producida la votación con arreglo a ley, emite la siguiente sentencia:

**1.MATERIA DEL RECURSO DE CASACIÓN:**

Vienen a conocimiento de este Supremo Tribunal los recursos de casación interpuestos por los codemandados **Irma Nicolás Beltrán** a fojas 521, y **Luis Alberto Ramos Samamé** a fojas 504, contra la sentencia de vista, contenida en la Resolución número veinticinco, de fecha seis de noviembre de dos mil diecisiete, de fojas cuatrocientos treinta y nueve, emitida por la Sala Especializada en lo Civil Descentralizada y Permanente de San Juan de Lurigancho de la Corte Superior de Justicia de Lima Este, que confirma la sentencia apelada, de fecha doce de julio de dos mil dieciséis, que declara fundada la demanda de desalojo por ocupación precaria y ordena que los demandados desocupen el inmueble ubicado en Av. República de Polonia N° 839 Mz. CL 4, Lote 11, Urb. Canto Grande, Unidad 6 del distrito de San Juan de Lurigancho, provincia y departamento de Lima.



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

**CASACIÓN 1649-2018  
LIMA ESTE  
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

**2. FUNDAMENTOS DEL RECURSO DE CASACIÓN:**

Por resolución de fecha diez de setiembre de dos mil dieciocho de fojas cincuenta y cuatro del cuaderno de casación se ha declarado procedente el recurso de casación interpuesto por la demandada **Irma Nicolás Beltrán**, por las causales de: **Infracción normativa de los artículos 911, 941 y 942 del Código Civil y 235 del Código Procesal Civil**. Señalando que no se ha tenido en cuenta que el propietario del inmueble es Leocadio Julca Trujillo, por haberlo así declarado el órgano jurisdiccional a través de un otorgamiento de escritura pública a su favor otorgada por el Quinto Juzgado Especializado en lo Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima, de fecha diecinueve de agosto de dos mil cinco. La Sala se pronuncia erróneamente respecto de la validez de la escritura pública que ostenta Leocadio Julca Trujillo cuando el proceso no es el de mejor derecho de propiedad ni se está discutiendo la validez de la Escritura pública en un proceso de conocimiento. El inmueble sub litis le ha sido vendido por Leocadio Julca Trujillo, sin embargo, el Aquo no ha meritado el documento de compraventa que legitima su posesión.

Asimismo, mediante resolución expedida con fecha diez de setiembre de dos mil dieciocho, se ha declarado procedente el recurso de casación interpuesto por el demandado **Luis Alberto Ramos Samamé**, por las causales de **Infracción normativa de los artículos 122 inciso 3 y 197 del Código Procesal Civil**. Señalando que el Colegiado en forma arbitraria prescindió del valor probatorio de un medio de prueba como es el testimonio de escritura pública otorgada por el Quincuagésimo quinto (55) Juzgado Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima, con el Expediente número 59200-2003 en el cual se reconoce como propietario del bien materia de litis a Leocadio Julca Trujillo, quien es la persona que le ha transferido el inmueble a través de una compraventa.



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

**CASACIÓN 1649-2018  
LIMA ESTE  
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

**3. ANTECEDENTES:**

Previamente a la absolución de las denuncias formuladas por los recurrentes, conviene hacer las siguientes precisiones respecto de lo acontecido en el proceso:

**3.1. DEMANDA**

Mediante escrito de fojas veinticinco y siguientes doña Laura Troll Lugon interpone demanda de desalojo por ocupación precaria contra Luis Alberto Ramos Samamé e Irma Nicolás Beltrán, con la finalidad que le restituyan la posesión del bien inmueble ubicado en la Av. República de Polonia N° 839 (Mz. CL 4, Lt. 11), Urbanización Canto Grande, Unidad 6 del distrito de San Juan de Lurigancho, el cual vienen poseyendo en condición de precarios; asimismo solicita el pago de costas y costos que se generen durante la tramitación del presente proceso.

Como fundamentos de la demanda sostiene conforme se aprecia del Asiento 1-C de la partida electrónica N° 42970549, resulta ser la única y legítima propietaria del inmueble ubicado en Av. República de Polonia N° 839 (Mz. CL 4, Lt. 11), Urbanización Canto Grande, Unidad 6 del distrito de San Juan de Lurigancho, inscrito en la partida antes mencionada, y que los demandados vienen ocupando a la fecha el inmueble antes mencionado sin título alguno, por lo cual, conforme a lo dispuesto por el artículo 911 del código Civil y la doctrina jurisprudencial vinculante (Cuarto Pleno Casatorio Civil), tienen la calidad de poseedores precarios.

Asimismo refiere que, a fin de intentar darle una solución pacífica al problema y evitar la vía judicial, procedió a remitirle al codemandado Luis Alberto Ramos Samame Carta Notarial con fecha 26 de noviembre de 2015, requiriéndoles la inmediata devolución del predio antes mencionado, siendo que no recibió respuesta alguna, procedió a invitarlo a conciliar, al cual asistió en segunda citación; sin embargo, no se llegó a ningún acuerdo entre las partes. Agrega, que con posterioridad se enteró que la codemandada Irma Nicolás Beltrán intentaba obtener un derecho sobre el inmueble de su propiedad, mediante la



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

**CASACIÓN 1649-2018  
LIMA ESTE  
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

tramitación de un procedimiento notarial de prescripción adquisitiva, la cual no surtió efecto.

**3.2. SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA**

Mediante sentencia expedida con fecha doce de julio de dos mil dieciséis, de fojas doscientos once, se resolvió declarar **fundada** la demanda, expresando los siguientes argumentos:

- i. La demandante acredita tener derecho a la posesión del bien inmueble ubicado Av. República de Polonia N° 839 (Mz. CL 4, Lt. 11), Urbanización Canto Grande, Unidad 6, del distrito de San Juan de Lurigancho, Provincia y Departamento de Lima, en mérito a los documentos que ha adjuntado a su demanda.
- ii. El codemandado Luis Alberto Ramos Samamé ha actuado en el presente proceso a título personal y no en representación de Leocadio Julca Trujillo, lo que se corrobora con la forma en que intervino en la Audiencia única, en la cual participó a título personal. En ese sentido, tanto el codemandado mencionado como la codemandada Irma Nicolás Beltrán, en pleno ejercicio de su derecho de defensa, no acreditan tener derecho a poseer el inmueble materia del presente proceso.

**3.3. SENTENCIA DE VISTA**

Elevados los autos en apelación, la Sala Superior mediante sentencia de vista de fecha seis de noviembre de dos mil diecisiete, de fojas cuatrocientos treinta y nueve, resolvió **confirmar** la sentencia de primera instancia expresando los siguientes argumentos:

- i. Respecto a lo referido por el demandado que no se han valorado debidamente los medios probatorios aportados por su parte al proceso, es de indicar que dicha aseveración carece de veracidad, ya que el Testimonio de la Escritura Pública de Compra Venta que fue otorgada por Canto Grande SRL LTDA a favor de Leocadio Julca Trujillo, no es medio probatorio alguno que acredite tener un justo título, ni menos va a



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

**CASACIÓN 1649-2018  
LIMA ESTE  
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

contrarrestar la titularidad de la demandante debidamente acreditada en la Copia Literal Partida N° 42910549 que obra a págs. 01 a 05.

- ii. Respecto a que no se aplicó el fundamento 5.6 del Pleno Casatorio N° 2195-2001-UCAYALI; este supuesto de precariedad que tienen como argumento de defensa los demandados debe ser desestimado por improbadado.
- iii. Se decidió incorporar al proceso a Leocadio Julca Trujillo como litisconsorte pasivo, en base al Testimonio de Escritura Pública de Compra Venta Otorgada por el 55 Juzgado Especializado Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima de fecha 18.08.2005, en la que el mencionado con fecha 01.06.1966 celebró con Ciudad Satélite de Canto Grande S.A. la compra venta del inmueble en Litis; y analizando dicho título, se advierte que no crean convicción, toda vez que no se ha especificado el N° de expediente, tampoco el N° de ficha o partida registral pese a que ya se encontraba inscrita desde la fecha 13.10.1983, tal como se aprecia de la Copia Literal del bien inmueble en cuestión; asimismo el proceso se ha llevado en rebeldía con Ciudad Satélite De Canto Grande S.A., sin embargo, la propiedad ya se encontraba inscrita desde el 02.11.1983 a favor de la demandante.

**4. FUNDAMENTOS DE ESTA SALA SUPREMA**

**PRIMERO.-** Para los efectos del caso, el recurso de casación es un medio de impugnación extraordinario que procede contra las decisiones finales emitidas por la Corte Superior en los casos previstos en la Ley. Este tipo de reclamación solo puede versar sobre los aspectos de la sentencia de instancia relativos al Derecho aplicado a los hechos establecidos, así como el incumplimiento de las garantías del debido proceso o infracción de las formas esenciales para la validez de los actos procesales. En efecto, se trata de una revisión del Derecho aplicado donde la apreciación probatoria queda excluida.<sup>1</sup>

---

<sup>1</sup> Sánchez- Palacios P (2009). El recurso de casación civil. Editorial Jurista Editores. Pág. 32.



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

**CASACIÓN 1649-2018  
LIMA ESTE  
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

**SEGUNDO**.- La Doctrina en general apunta como fines del recurso de casación el control normativo, la correcta aplicación e interpretación del derecho objetivo, con lo cual se busca la unidad de la legislación y de la jurisprudencia (unidad jurídica), la seguridad del orden jurídico, fines que han sido recogidos en la legislación procesal en el artículo 384 del Código Procesal Civil, tanto en su versión original como en la modificada, al precisar que los fines del recurso de casación son: *“la adecuada aplicación del derecho objetivo al caso concreto y la unidad de la jurisprudencia de la nación.”*<sup>2</sup>

**TERCERO**.- Se han declarado procedentes ambos recursos de casación por las causales de infracción normativa procesal y material. Teniendo en cuenta ello, es de advertirse que conforme lo dispone el artículo 396 del Código Procesal Civil, cuando se declara fundado el recurso de casación por vulneración a las normas que garantizan el debido proceso o las infracciones de las formas esenciales para la eficacia y validez de los actos procesales en todos los supuestos se debe devolver el proceso a la instancia inferior para que emita nuevo fallo, mientras que si declara fundado el recurso por las otras causales contempladas en el artículo 386 del Código Procesal Civil, la Sala Suprema actuando en sede de instancia deberá resolver el conflicto según la 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 de vulneración a las normas que garantizan el derecho a un debido proceso. En la eventualidad que se declare fundado el recurso de casación por vulneración a las normas que garantizan el debido proceso no será necesario examinar los agravios relativos a la infracción normativa material.

---

<sup>2</sup> Hurtado Reyes Martín, La Casación Civil. Editorial Idemsa, Pág. 99



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

**CASACIÓN 1649-2018  
LIMA ESTE  
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

**CUARTO.**- Atendiendo a lo expuesto, el codemandado **Luis Alberto Ramos Samamé** alega que se incurre en **infracción normativa procesal de los artículos 122 inciso 3 y 197 del Código Procesal Civil**, al respecto conviene señalar que el derecho fundamental a un debido proceso, consagrado en el inciso 3 del artículo 139 de la Constitución Política del Estado, implica el respeto del conjunto de garantías que protegen a los ciudadanos sometidos a cualquier cuestión litigiosa, con el fin de asegurarles una cumplida y recta administración de justicia, en orden a procurarles seguridad jurídica y que las decisiones se pronuncien conforme a derecho. En ese sentido, existe contravención de las normas que garantizan el derecho a un debido proceso cuando, en el desarrollo del mismo, el órgano jurisdiccional no ha respetado el repertorio de derechos que forman parte de su contenido constitucionalmente protegido, entre ellos, el derecho al procedimiento preestablecido, el derecho de defensa, el derecho a la pluralidad de instancias, el derecho a la motivación de las resoluciones, el derecho a los medios de prueba, el derecho a un proceso sin dilaciones indebidas, etc.<sup>3</sup>.

**QUINTO.**- A su vez, la motivación de las resoluciones judiciales constituye un elemento del debido proceso y, además, se ha considerado como principio y derecho de la función jurisdiccional<sup>4</sup> consagrado en el inciso 5 del artículo 139

---

<sup>3</sup>El artículo 139, inciso 3), de la Constitución establece como derecho de todo justiciable y principio de la función jurisdiccional la observancia del debido proceso. Dicho derecho, a tenor de lo que establece nuestra jurisprudencia, admite dos dimensiones: una formal, procesal o procedimental, y otra de carácter sustantivo o material. En la primera de las mencionadas está concebido como un derecho continente que abarca diversas garantías y reglas (las cuales a su vez son derechos parte de un gran derecho con una estructura compuesta o compleja) que garantizan un estándar de participación justa o debida durante la secuela o desarrollo de todo tipo de procedimiento o proceso (sea este judicial, administrativo, corporativo particular o de cualquier otra índole). En la segunda de sus dimensiones exige que los pronunciamientos o resoluciones con los que se pone término a todo tipo de proceso respondan a un referente mínimo de justicia o razonabilidad, determinado con sujeción a su respeto por los derechos y valores constitucionales. **EXP. N.º 00579-2013-PA/TC**

<sup>4</sup> En el Perú, la motivación de las resoluciones judiciales se encuentra contemplada, constitucionalmente como principio y derecho de la función jurisdiccional, y a nivel de nuestro ordenamiento procesal, como un deber de los jueces, y elemento básico de las sentencias. Estas dimensiones se explican, por un lado porque la motivación de las resoluciones judiciales constituye una respuesta a las razones relevantes que han esgrimido las partes en defensa de su posición, y por el otro, porque la motivación es nada menos que la manifestación concreta del ejercicio de la función jurisdiccional, y por tanto el principal elemento que la legitima. Zavaleta Rodríguez Roger, "La motivación de resoluciones judiciales", GRIJLEY, Lima, Pág. 192.



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

**CASACIÓN 1649-2018  
LIMA ESTE  
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

de la Constitución Política del Perú, norma constitucional que ha sido recogida en el artículo 12 del Texto Único Ordenado de la Ley Orgánica del Poder Judicial, en el inciso 6 del artículo 50 e incisos 3 y 4 del artículo 122 del Código Procesal Civil, que exigen que las decisiones del juez cuenten con una exposición ordenada y precisa que justifique lo decidido y cuya contravención origina la nulidad de la resolución, conforme lo disponen las dos últimas normas procesales señaladas.-

**SEXTO.-** Que, precisamente, regulando este derecho fundamental, el legislador ha optado por imponer al juez, en los términos que señala el artículo 197 del Código Procesal Civil, la obligación de valorar en forma conjunta y razonada todos los medios de prueba, dado que las pruebas en el proceso, sea cual fuere su naturaleza, están entremezcladas; por lo que, es responsabilidad del juzgador reconstruir, en base a los medios probatorios, los hechos que dan origen al conflicto, por lo tanto, ninguna prueba deberá ser tomada en forma aislada, tampoco en forma exclusiva, sino en su conjunto, toda vez que solo teniendo una visión integral de los medios probatorios se pueden extraer conclusiones en búsqueda de la verdad que es el fin del proceso.

**SÉPTIMO.-** Absolviendo las denuncias procesales invocadas, el recurrente sostiene que el colegiado en forma arbitraria prescindió del valor probatorio del testamento de escritura pública otorgada por el Quincuagésimo Quinto Juzgado Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima, en el cual se reconoce como propietario del bien materia de litis a Leoncadio Julca Trujillo. Al respecto, del análisis de autos, se tiene que la presente controversia sobre desalojo por ocupación precaria, está dirigida a que los emplazados desocupen el inmueble materia de litis; consecuentemente la esencia de este proceso, no consiste en determinar o resolver en definitiva el derecho de propiedad, sino la validez de la restitución o la entrega de la posesión en base a un título legítimo y suficiente que la justifique, frente a la ausencia de título o fenecimiento del que tuvo la parte ocupante; la misma que por su naturaleza, debe ser de elemental





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

**CASACIÓN 1649-2018  
LIMA ESTE  
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

probanza y dilucidación; de allí que el ordenamiento jurídico ha dispuesto que dicha pretensión sea tramitada en la vía sumarísima de conformidad con el artículo 585 y siguientes del Código Procesal Civil, la cual resulta más breve y expedita, siendo improcedente incluso la reconvención, el ofrecimiento de medios probatorios en segunda instancia; así como, modificar o ampliar la demanda, entre otros, de acuerdo al artículo 559 del texto normativo acotado.

**OCTAVO.**- En dicha línea argumentativa, de la sentencia cuestionada se advierte que el *Ad quem* no ha incurrido en infracción normativa de las normas procesales denunciadas, toda vez que ha sido escrupuloso en analizar los medios probatorios aportados por las partes respecto a las afirmaciones y hechos alegados y de acuerdo a la pretensión demandada, siendo que en el presente caso, el objeto de la pretensión es determinar si la demandante tiene derecho a la restitución del bien inmueble que reclama o si por el contrario, los demandados cuentan con título que legitime su posesión. Sobre dicho argumento y analizada la sentencia de vista, se aprecia que la Sala señaló en el argumento 23, que por resolución N° veinte, resolvió incorporar al proceso a Leocadio Julca Trujillo como litisconsorte pasivo, debido al testimonio de escritura pública de compra venta otorgada por el 55 Juzgado Especializado Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima de fecha 18 de agosto de 2005, en la que el mencionado con fecha 01 de junio de 1966 celebró con Ciudad Satélite de Canto Grande S.A la compra venta del inmueble en litis; y que analizando dicho título, no le crea convicción, por cuanto no se ha especificado el número de expediente, tampoco el N° de ficha o partida registral pese a que ya se encontraba inscrita desde el 13 de octubre de 1983, como se puede apreciar de la copia literal del bien inmueble en cuestión, siendo así, se aprecia que en la sentencia de vista se ha expresado las razones de hecho y de derecho que han apoyado las conclusiones y la decisión finalmente adoptada, que además responde a las alegaciones formuladas por las partes de lo que se connota que no se advierte afectación al artículo 122 inciso 3 del Código Procesal Civil.



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

**CASACIÓN 1649-2018  
LIMA ESTE  
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

Además, es de observar, que en el presente caso, se han aportado y valorado las pruebas respectivas de conformidad con el artículo 197 del Código Procesal Civil; debiendo agregarse que discordar del criterio de la sentencia no supone en sí mismo infracción a la valoración de la prueba, más aún si la Sala Superior no prescindió de valorar el testimonio de escritura pública otorgada por el Quincuagésimo quinto Juzgado Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima, razón por la cual debe desestimarse la denuncia de que se infringió el artículo 197 de la Constitución del Estado.

**NOVENO.**- En cuanto a la infracción normativa **del artículo 235 del Código Procesal Civil** denunciada por la co demandada Irma Nicolás Beltrán, se debe mencionar que dicha norma establece: *“Es documento público: 1. el otorgado por funcionario público en ejercicio de sus atribuciones, 2. la escritura pública y demás documentos otorgados ante o por notario público, según la ley de la materia; y, 3. todo aquel al que las leyes especiales le otorguen dicha condición (...)”*. La recurrente, refiere que la Sala Superior se pronuncia erróneamente sobre la validez de la escritura pública que ostenta Leocadio Julca; sin embargo, tal como se sostuvo en el considerando que antecede, dicho medio probatorio ha sido debidamente valorado y de manera conjunta, por lo que la infracción normativa denunciada debe ser desestimada.

**DÉCIMO.**-En cuanto a las **infracciones normativas de los artículos 911, 941 y 942 del Código Civil** denunciadas por la co demandada Irma Nicolás Beltrán, alegando que no se ha tenido en cuenta que el propietario del inmueble es Leocadio Julca Trujillo, porque así lo declaró el órgano jurisdiccional a través de un otorgamiento de escritura pública a su favor, con fecha 19 de agosto de 2005; que la Sala se pronuncia erróneamente respecto a la validez de la escritura pública que ostenta Julca Trujillo cuando el proceso no es mejor derecho de propiedad, ni se discute la validez de una escritura pública; que el inmueble ha sido vendido por Leocadio Julca Trujillo, pero no se ha meritado el documento de compraventa que legitima su posesión. Al



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

**CASACIÓN 1649-2018  
LIMA ESTE  
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

respecto, tal como se ha expuesto líneas arriba, la pretensión de la demanda gira en torno a dilucidar si la demandante tiene derecho a la restitución del inmueble y si los demandados cuentan con título que legitime su posesión, y no sobre la validez del título del demandante como lo alega la parte recurrente. Asimismo, resulta pertinente referirnos a la posesión precaria, la cual se encuentra regulada precisamente en el artículo 911 del Código Civil, el cual establece que *“La posesión precaria es la que se ejerce sin título alguno o cuando el que se tenía ha fenecido”*. Sobre la naturaleza del proceso que nos ocupa se ha pronunciado el Cuarto Pleno Casatorio (Expediente número 2195-2011- Ucayali) que constituye precedente judicial y vincula a los jueces de la república, conforme lo prescribe el artículo 400 del Código Procesal Civil, señalando 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”*.

**DÉCIMO PRIMERO.-** De tal manera que la cuestión jurídica consiste en determinar si la demandada tiene título que justifique su posesión. De lo expuesto se aprecia que la sala superior no ha infringido el artículo 911 del Código Civil, pues tal como lo ha precisado, el testimonio de escritura pública de compra venta mediante el cual el 55 Juzgado Especializado Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima con fecha 18.08.2005, otorga la propiedad del bien inmueble materia de controversia a favor de Leocadio Julca Trujillo, no es medio probatorio que acredite un justo título, menos aún puede contrarrestar la titularidad de la demandante debidamente acreditada en la copia literal partida N° 42910549, además como bien lo indicó la Sala Superior, dicho testimonio, no crea convicción, por cuanto no se especificó el número de expediente, ni la ficha o partida registral pese a que ya se encontraba inscrita desde el 13.10.1983, es más, tampoco genera convicción, que desde el 18 de agosto del 2005 a la fecha de la interposición de la demandada, esto es 15 de marzo de 2016, transcurrieron más de 10 años, sin embargo, no lo haya inscrito en los



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA  
SALA CIVIL TRANSITORIA

CASACIÓN 1649-2018  
LIMA ESTE  
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA

registros públicos; aunado a ello, que la abogada de los demandados, quien patrocina también al litisconsorte Leocadio Julca Trujillo, no facilitó al Juzgado Civil el esclarecimiento exacto sobre la verdad de los hechos y generó falsas expectativas a sus patrocinados, siendo así, no se aprecia infracción de la norma material denunciada, al haberse verificado la existencia de los elementos constitutivos que configuran el supuesto del artículo 911 del Código Civil sobre Ocupación Precaria, pues ha quedado debidamente establecido en sede de instancia que la parte demandada no ostenta título alguno que justifique su posesión sobre el predio materia de controversia; por lo que el agravio denunciado en este apartado carece de sustento, por lo que la denuncia alegada debe desestimarse.

**DÉCIMO SEGUNDO.**- En cuanto a la **infracción normativa de los artículos 941 y 942 del Código Civil**, se debe precisar que el artículo 941 establece: *“Cuando se edifique de buena fe en terreno ajeno, el dueño del suelo puede optar entre hacer suyo lo edificado y obligar al invasor que le pague el terreno. En el primer caso, el dueño del suelo debe pagar el valor de la edificación, cuyo monto será el promedio entre el costo y el valor de la obra. En el segundo caso, el invasor debe pagar el valor comercial actual del terreno”,* por su parte el artículo 942 señala: *“si el propietario del suelo obra de mala fe, la opción que trata el artículo 941 corresponde al invasor de buena fe, quien en tal caso puede exigir que se le pague el valor actual de la edificación o pagar el valor comercial actual del terreno”.* En su recurso de casación la recurrente refiere textualmente: *“la demandante nunca tuvo la posesión inmediata del inmueble sub iudice, y ahora pretende reclamar vía acción, una posesión que no tiene, a la demanda únicamente ha anexado como prueba la copia literal de la inscripción de la compra venta de un lote de terreno pretendiendo el desalojo como ocupantes precarios de la recurrente y mi codemandado, sin haberse meritado que los recurrentes somos propietarios no solo del terreno adquirido de buena fe, sino que además de la construcción del inmueble que ocupamos y que se nos pretende despojar, acreditando nuestro derecho legítimo a la*



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

**CASACIÓN 1649-2018  
LIMA ESTE  
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

*posesión*. Al respecto, se puede apreciar que en el considerando 20 de la sentencia de vista, la Sala Superior basándose en el punto 5.5 del Pleno Casatorio N° 2195-2001-UCAYALI, deja a salvo el derecho de la demandada sobre la construcción de los dos pisos que refiere en el inmueble en discusión, en razón a que dicho tema no es discutible en un proceso de desalojo, siendo así, las normas cuya infracción se denuncia deben desestimarse.

**5. DECISIÓN:**

Estando a las consideraciones expuestas y de conformidad con los artículos 12 del Texto Único Ordenado de la Ley Orgánica del Poder Judicial y 397 del Código Procesal Civil, declararon: **INFUNDADOS** los recursos de casación interpuestos por los codemandados **Irma Nicolás Beltrán** (fojas 521), y **Luis Alberto Ramos Samamé** (fojas 504); en consecuencia: **NO CASARON** la sentencia de vista, contenida en la resolución número veinticinco, de fecha seis de noviembre de dos mil diecisiete, de fojas cuatrocientos treinta y nueve, emitida por la Sala Especializada en lo Civil Descentralizada y Permanente de San Juan de Lurigancho de la Corte Superior de Justicia de Lima Este; y **DISPUSIERON** la publicación de la presente resolución en el Diario Oficial “El Peruano”, bajo responsabilidad; en los seguidos por Laura Troll Lugon con Irma Nicolás Beltrán y otro, sobre Desalojo por Ocupación Precaria; y *los devolvieron*. **Ponente señora Ampudia Herrera, Jueza Suprema.-**

**S.S.  
ROMERO DÍAZ**

**CABELLO MATAMALA**

**AMPUDIA HERRERA**

**LÉVANO VERGARA**

**RUIDÍAS FARFAN**