



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

**CASACIÓN NRO. 3682 – 2018  
MADRE DE DIOS  
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

**La posesión precaria**, es la que se ejerce sin título alguno o cuando el que se tenía ha fenecido, entonces se posee precariamente.

En el presente caso está corroborado que el título con el que contaba el demandado (contrato de anticresis) ha fenecido en fecha 01 de abril del 2010; más aún, cuando la ahora demandante realizó el ofrecimiento judicial de pago y autorización de consignación, tramitada ante el Segundo Juzgado de Paz Letrado sede Tambopata, emplazándose al demandado, y a su vez éste no formuló contradicción alguna, por consiguiente, el juzgado resolvió autorizar el pago de consignación realizado.

Lima, diecisiete de junio de dos mil veintiuno. -

**LA SALA CIVIL PERMANENTE DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA**; vista la causa número 3682-2018, en audiencia pública de la fecha; y producida la votación correspondiente, conforme a la Ley Orgánica del Poder Judicial, emite la siguiente resolución:

**I. MATERIA DEL RECURSO:**

Se trata del recurso de casación interpuesto por el demandado **Alcides Orlando Arce Jahuir**, obrante a fojas doscientos diecisiete contra la sentencia de vista de fecha diecisiete de julio de dos mil dieciocho obrante a fojas ciento noventa y ocho, que **confirma** la sentencia de primera instancia de fecha veinte de noviembre de dos mil diecisiete obrante a fojas ciento sesenta y uno que declara **fundada** la demanda de desalojo por ocupación precaria; en consecuencia, ordena al demandado desocupe y entregue a la demandante el inmueble de su propiedad y de la construcción del predio ubicado en el Lote N° 15 de la Mz. 6 – Q con el Pasaje Víctor Raúl Haya de la Torre (intersección ente la Avenida Tambopata y el Jirón Apurímac) en el distrito y Provincia de Tambopata – Madre de Dios, con un área de 225.00 m<sup>2</sup>.



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

**CASACIÓN NRO. 3682 – 2018  
MADRE DE DIOS  
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 obrante a fojas cuarenta y nueve, **Lely Margarita Silva Lazo**, interpone demanda de desalojo por ocupante precario en contra Alcides Orlando Arce Jahuirra, a fin que se ordene al demandado desocupe y entregue a la demandante el inmueble de su propiedad y de la construcción, del predio ubicado en el Lote N° 15 de la Mz. 6 – Q con el Pasaje Víctor Raúl Haya de la Torre (intersección entre la Avenida Tambopata y el Jirón Apurímac) en el distrito y provincia de Tambopata – Madre de Dios, con un área de 225.00 m<sup>2</sup>.

Funda su pretensión en lo siguiente: **1)** La recurrente contrajo matrimonio con el señor Pablo Marino Arredondo Arias, por ante la Municipalidad de Tambopata Madre de Dios, en fecha primero de agosto de mil novecientos noventa, dentro del matrimonio adquirieron en calidad de compra venta el inmueble *sub litis* en fecha siete de diciembre de mil novecientos noventa, de propiedad de los señores Hilda Rosalía Mendoza Pareja y Eduardo M. Cárdenas Villacorta, cuyo dominio se encuentra debidamente inscrito en la Partida N° 07002299 Tomo 24, obrante a fojas cuatrocientos veinticuatro de la Propiedad de Inmuebles del Registro de Predios de la Oficina Registral de Madre de Dios de la zona Registral N° X sede Cusco; **2)** Así también, señala la demandante que con el demandado Alcides Orlando Arce Jahuirra, en fecha veintiocho de marzo de dos mil cinco, cedieron en calidad de anticresis obrante a fojas tres por el importe de US\$ 3.000.00 (tres mil dólares americanos) el inmueble que es de su propiedad ubicado en la dirección antes indicada, por el lapso de cinco años, la misma que inicio el cinco de abril de dos mil cinco y



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

**CASACIÓN NRO. 3682 – 2018  
MADRE DE DIOS  
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

fenecida el cinco de abril de dos mil diez, documento celebrado por ante el notario Juan Manuel Pantigoso Herrera, motivo por el cual solicita la restitución de su propiedad y de la construcción. Es el caso que cuando se pretendió devolver el dinero relacionado al anticrético, el demandado se negó a recibir, por lo que los actores han recurrido al órgano jurisdiccional interponiendo demanda por desalojo por ocupante precario, la misma que ha recaído en el Expediente N° 00606-2 010-0-2701.JM-CI-01, el cual en primera y segunda instancia se ha declarado fundada la demanda, el cual ha generado que dicho proceso se remita a la Corte Suprema en vía de Casación, donde ha declarado que el acreedor tiene pleno derecho de mantener la retención del predio materia de *litis*, hasta que la parte deudora cumpla con efectuar el pago del monto establecido en el contrato de anticresis elevado a escritura pública; y, **3)** Que la demandante ha recurrido al órgano jurisdiccional realizando el ofrecimiento judicial de pago y autorización de consignación, recaído en el Expediente N° 00341-2015-0-2701-JP-CI-02, emplazando al demandado, quien no formuló contradicción, por lo que mediante resolución N° 06 de fecha quince de setiembre de dos mil quince (auto final) se resolvió autorizar el pago de consignación realizado por Lely Margarita Silva Lazo declarando válida la consignación realizada, debiendo entregarse el cupón judicial de depósito electrónico al citado hoy demandado Alcides Orlando Arce Jahuira, previo endoso en autos.

**2. CONTESTACIÓN DE LA DEMANDA.**

**2.1. Alcides Orlando Arce Jahuira**, mediante escrito de fojas ochenta y dos, se apersona al proceso contesta la demanda y **formula denuncia civil**, alegando lo siguiente: **1)** Con respecto a la denuncia civil, indica que en el presente proceso se debe incluir a don **Pablo Marino Arredondo Arias** (esposo de la demandante), a quien se le debe notificar en el AA.HH Embajada de Japón sector “B” Mz. “C” lote 9 del distrito de



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

**CASACIÓN NRO. 3682 – 2018  
MADRE DE DIOS  
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

Cayma Provincia y Departamento de Arequipa, por cuanto es la persona que le adeuda la suma de diez mil dólares (\$10.000.00) préstamo que se le otorgó con conocimiento de la demandante; y, **2)** Indica que el demandado no se considera ocupante precario toda vez que ha ingresado al inmueble con un justo título como es el contrato anticrético, y que la vía no corresponde debiendo tramitarse como reivindicatoria; de otro lado, se tiene que la demandante ha consignado judicialmente los tres mil dólares (\$3.000.00) a favor del demandado, de cuyo hecho nunca ha recibido notificación alguna, pues de haber tenido conocimiento hubiera formulado reposición; de otro lado se tiene que el cónyuge de la demandante le ha autorizado a seguir ocupando el bien hasta que se le pueda devolver el dinero prestado

**2.2. Pablo Marino Arredondo Arias**, mediante escrito obrante a fojas ciento veintiséis, se apersona al proceso y contesta la demanda, alegando lo siguiente: **1)** Que al término de la anticresis el demandado Alcides Orlando Arce Jahuira le otorgó un préstamo de diez mil dólares (US\$ 10.000.00) con conocimiento de la demandante; y, **2)** Que autoriza al uso del bien, en todo caso cualquier reclamo tendrá que entenderse con él.

**3. PUNTOS CONTROVERTIDOS.**

Mediante Audiencia única de fecha veinticuatro de mayo de dos mil diecisiete obrante a fojas ciento cuarenta y dos, se declaró saneado el proceso y se fijaron los siguientes puntos controvertidos:

**a)** Determinar si el demandado tiene la calidad de ocupante precario o en su defecto posee justo título; **b)** Determinar el derecho de la parte demandante a solicitar restitución del inmueble materia de autos; y, **c)** Determinar si el demandante mantiene obligación alguna dineraria respecto al contrato de anticresis, celebrado en fecha veintiocho de marzo de dos mil cinco.



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

**CASACIÓN NRO. 3682 – 2018  
MADRE DE DIOS  
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

**4. SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA.**

Culminado el trámite correspondiente, el Juez mediante sentencia de fecha veinte de noviembre de dos mil diecisiete, obrante a fojas ciento sesenta y uno, declara **fundada** la demanda de desalojo por ocupación precaria, tras considerar: **1)** Que, conforme se tiene de autos en fecha primero de agosto de mil novecientos noventa, dentro del matrimonio adquirieron en calidad de compra venta el inmueble ubicado en el Lote N° 15 d e la Mz. “6” – Q” con el Pasaje Víctor Raúl Haya de La Torre (frente al Jirón Apurímac) en el Distrito Provincia de Tambopata, Madre de Dios, con un área de 225.00 m2 en fecha siete de diciembre de mil novecientos noventa de propiedad de los señores Hilda Rosalía Mendoza Pareja y Eduardo M. Cárdenas Villacorta, cuyo dominio se encuentra debidamente inscrito en la Partida N° 07002299 tomo 24 obrante a fojas cuatrocientos veinticuatro de la Propiedad de Inmuebles del Registro de Predios de la Oficina Registral de Madre de Dios de la zona Registral N° X sede Cusco; **2)** Que en el presente caso, al no existir un documento vigente y válido de ampliación anticrético, se le considera a la parte demandada como un ocupante precario, pese a que pretende hacer valer un préstamo de dinero otorgado a la persona de Pablo Marino Arredondo Arias, este extremo deberá hacer valer en la vía que corresponda, no guardando relación con el presente proceso; y, **3)** Se tiene que la demandante ha consignado judicialmente los tres mil dólares por concepto del anticresis por la conducción del inmueble materia *sub litis* a favor del demandado, conforme se encuentra corroborado con el auto final que obra a fojas doce, con lo que está demostrado que la parte demandante ha cumplido con resarcir el monto adeudado a favor del demandado, entendiéndose que el acto o el hecho existente en el que el demandado venía sustentando su posesión, al momento de la interposición de la demanda, ha variado, debido a un acto que pueda o no depender de la voluntad de las partes, variación que deja de justificar la posesión del demandado y, por ende, corresponde amparar la demanda.



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

**CASACIÓN NRO. 3682 – 2018  
MADRE DE DIOS  
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

**5. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN.**

El demandado **Alcides Orlando Arce Jahuir**, mediante escrito obrante a fojas ciento setenta y tres, interpone recurso de apelación contra la sentencia de primera instancia, alegando: **1)** El juzgado no toma en cuenta la copropiedad del inmueble y la demandante de forma unilateral solicita el predio sub materia, pues Pablo Marino Arredondo Arias es un litisconsorte y ha manifestado con toda precisión que le ha autorizado a seguir ocupando el inmueble materia de *litis* lo que genera un justo título; y, **2)** El juzgado ha admitido como prueba el documento privado de reconocimiento de deuda y que por ese documento se le permite seguir usando el bien, la voluntad de uno de los copropietarios no se puede desconocer ya que con su consentimiento está ocupando el bien, es más, el juzgado concluye que el reconocimiento de deuda tiene que verse en otra vía; sin embargo, el solo hecho de tener una autorización de uno de los copropietarios le da legitimidad para ocupar, deja de ser ocupante precario.

**6. SENTENCIA DE VISTA.**

Los Jueces Superiores de la Sala Civil de Tambopata de la Corte Superior de Justicia de Madre de Dios expiden la sentencia de vista de fecha diecisiete de julio de dos mil dieciocho, obrante a fojas ciento noventa y ocho, que **confirma** la sentencia de primera instancia del veinte de noviembre de dos mil diecisiete obrante a fojas ciento sesenta y dos que declara **fundada** la demanda; en consecuencia, ordena al demandado desocupe y entregue a la demandante el inmueble de su propiedad y de la construcción, del predio ubicado en el Lote N° 15 de la Mz. 6 – Q con el Pasaje Víctor Raúl Haya de la Torre (intersección ente la Avenida Tambopata y el Jirón Apurímac) en el distrito y Provincia de Tambopata – Madre de Dios, con un área de 225.00 m<sup>2</sup>., fundamentando la decisión en lo siguiente: **1)** Que la actora ha acreditado su derecho de restitución del bien



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

**CASACIÓN NRO. 3682 – 2018  
MADRE DE DIOS  
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

al tener la condición de propietaria; asimismo, al encontrarse dentro de lo establecido en el artículo 586 del Código Procesal Civil; además, está corroborado que el título que contaba el demandado Alcides Orlando Arce Jahuira, ha fenecido, en fecha primero de abril de dos mil diez; más aún, que habiendo realizado el ofrecimiento judicial de pago y autorización de consignación, la misma que se tramitó ante el Segundo Juzgado de Paz Letrado sede Tambopata, recaído en el Exp. N° 00341 -2015-0-2701-JP-CI-02 y en el cual además fue emplazado el demandado, y a su vez éste no ha formulado contradicción alguna, por consiguiente, el juzgado ha emitido la resolución N°06 de fecha quince de setiembre del dos mil quince (auto final) en donde resolvió autorizar el pago de consignación realizado por Lely Margarita Silva Lazo y declaró válida la consignación realizada, al citado hoy demandado Alcides Orlando Arce Jahuira, por ende, el título alegado por el demandado ha quedado resuelto; **2)** Por otro lado, debemos tener en cuenta que en el caso de autos el inmueble no está comprendido dentro de la copropiedad; sino más bien dentro de la sociedad de gananciales; por lo tanto, el documento privado que ofrece el demandado ahora apelante, de fecha nueve de abril de dos mil diez, signado como “Reconocimiento de Deuda”, que obra a fojas setenta y dos; y el documento privado nominado “Contrato de Reconocimiento de Deuda y Autorización de Ocupación de Inmueble”, de fecha seis de julio del dos mil dieciséis; ambos documentos están suscritos únicamente por Pablo Marino Arredondo Arias (denunciado civil) y Alcides Orlando Arce Jahuira (demandado); asimismo, de conformidad al artículo 315 del Código Civil que, en su primer párrafo prescribe que para disponer de los bienes sociales o gravarlos, se requiere la intervención del marido y la mujer; por ende, el acto jurídico debidamente constituido presenta un defecto extrínseco relevante, esto es, la ausencia de legitimación para contratar que ostenta el cónyuge celebrante respecto al bien social, porque la legitimación para disponer del bien es de la sociedad de gananciales como patrimonio autónomo y no de determinado cónyuge,



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

**CASACIÓN NRO. 3682 – 2018  
MADRE DE DIOS  
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

por consiguiente, el acto jurídico es ineficaz; y, **3)** Por último, advirtiéndose dichos contratos de reconocimiento de deuda de fechas nueve de abril de dos mil diez y seis de julio de dos mil dieciséis, celebrado entre el denunciado civil Pablo Marino Arredondo Arias, y el demandado Alcides Orlando Arce Jahuira, se observa que a este último, se ha dado en calidad de préstamo la suma de \$ 10,000.00 (diez dólares americanos) y reconocido como adelanto si fuera el caso de venta del inmueble; por consiguiente, respecto a ello se deja a salvo al demandado ejercer su derecho en la vía que corresponda.

**III. CAUSALES POR LAS CUALES SE HA DECLARADO PROCEDENTE EL RECURSO DE CASACIÓN.**

Esta Sala Suprema, mediante resolución de fecha siete de junio de dos mil diecinueve, ha declarado **procedente** el recurso de casación interpuesto por el demandado **Alcides Orlando Arce Jahuira**, por las siguientes causales:

**A) Infracción normativa del artículo 139 inciso 3 de la Constitución Política del Perú y II del Título Preliminar del Código Procesal Civil.**

Argumenta el recurrente que el órgano jurisdiccional debe resolver los conflictos judiciales con arreglo a ley y basado en los fundamentos de la demanda y su contradictorio, sin embargo, en el presente caso, la resolución de la Sala en sus fundamentos y análisis no analiza la cuestión de fondo, por cuanto no aplica el artículo 139 inciso 3 de la Constitución Política del Perú. Asimismo, refiere que no se ha tomado en cuenta las pruebas admitidas en el acta de audiencia única, esto es, el Juzgado no ha valorado las pruebas admitidas y actuadas de la parte demandada, no habiendo tenido presente el expediente N° 610-2010 al momento de sentenciar en el que la anterior Sala Mixta de dicha Corte Superior de Justicia ya determinó que es poseedor ilegítimo, lo que afecta gravemente al debido proceso.





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

**CASACIÓN NRO. 3682 – 2018  
MADRE DE DIOS  
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

**B) Infracción normativa del artículo 906 del Código Civil.** Alega que la Sala no ha tenido en cuenta que el inmueble materia de la demanda es un bien común en copropiedad, siendo copropietarios la demandante y el denunciado Pablo Merino Arredondo Arias, por lo que es de aplicación lo dispuesto por el artículo 906 del Código Civil ya que siendo una copropiedad, uno de los copropietarios le ha autorizado para seguir ocupando el bien y estaba en la creencia de que siendo casados las personas referidas, era la voluntad de ambos que continúe ocupando el bien, por lo que, no se ha aplicado lo dispuesto en el artículo 906° del Código Civil por estar probado, en el peor de los casos, una posesión ilegítima en caso de no darse valor a los documentos suscritos por el denunciado y copropietario Pablo Marino Arredondo Arias, pues ha acreditado tener un justo título que le permite seguir usando el bien por un acto voluntario del copropietario, sin embargo, la Sala Superior no tuvo ello en consideración; de igual modo, no ha tomado en cuenta lo señalado en el artículo II del Título Preliminar del Código Procesal Civil por cuanto no se resuelve en integridad el conflicto.

**IV. MATERIA JURIDICA EN DEBATE.**

La materia jurídica en debate en el presente proceso se centra en determinar, si la sentencia de segunda instancia incurre en infracción normativa de las normas denunciadas, esto es, si se ha vulnerado el derecho al debido proceso y valoración de los medios probatorios adjuntados en autos; e, inaplicado el artículo 906 del Código Procesal Civil.

**V. FUNDAMENTOS DE ESTA SUPREMA SALA.**

**PRIMERO.-** Es menester precisar que el recurso de Casación es un medio impugnatorio extraordinario que permite ejercer el control de las decisiones jurisdiccionales, con la finalidad de garantizar la correcta aplicación e interpretación del derecho objetivo y la unificación de la Jurisprudencia



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

**CASACIÓN NRO. 3682 – 2018  
MADRE DE DIOS  
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

nacional por la Corte Suprema de Justicia de la República, así como determinar si en dichas decisiones se ha respetado el debido proceso, traducido en el respeto a los principios que lo integran.

**SEGUNDO.**- Según se advierte del auto calificadorio de fecha siete de junio de dos mil diecinueve, este Supremo Tribunal ha declarado procedente el recurso por infracciones de naturaleza procesal así como material, por lo que en caso de advertirse la existencia de algún defecto de orden procesal, se reenviará la causa a la instancia que corresponda, resultando innecesario pronunciarse sobre la otra causal. En caso de desestimarse las infracciones procesales se analizará las infracciones materiales.

**TERCERO.**- Que, se procede entonces, al análisis de las infracciones contenidas en los *item A)* del numeral 3 de la presente resolución, al respecto es pertinente indicar que el Derecho al Debido Proceso, consagrado en el inciso 3° del artículo 139 de la Constitución Política del Estado, comprende a su vez, entre otros derechos, el de obtener una resolución fundada en derecho, mediante las sentencias en las que los jueces y tribunales expliciten en forma suficiente las razones de sus fallos, con mención expresa de los elementos fácticos y jurídicos que los determinaron, norma que resulta concordante con lo preceptuado por el inciso 3° del artículo 122 del Código Procesal Civil y el artículo 12 de la Ley Orgánica del Poder Judicial. Del mismo modo, debe precisarse que, la exigencia de la motivación suficiente, prevista en el inciso 5° del referido artículo de la Carta Magna, garantiza que el justiciable pueda comprobar que la solución del caso concreto viene dada por una valoración racional de los elementos fácticos y jurídicos relacionados al caso, y no de una arbitrariedad por parte del juez; de allí que una resolución que carezca de motivación suficiente no sólo vulnera las normas legales citadas, sino también principios de rango constitucional.



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

**CASACIÓN NRO. 3682 – 2018  
MADRE DE DIOS  
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

**CUARTO.-** Uno de los aspectos de este derecho dentro el 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”*<sup>1</sup>.

**QUINTO.-** Que, el artículo 197 del Código Procesal Civil, regula la valoración de la prueba, en los siguientes términos: *“Todos los medios probatorios son valorados por el Juez en forma conjunta, utilizando su apreciación razonada. Sin embargo, en la resolución solo serán expresadas las valoraciones esenciales y determinantes que sustentan su decisión”*. En virtud del numeral glosado, los medios probatorios forman una unidad y como tal deben ser examinados y valorados por el Juzgador en forma conjunta, confrontando uno a uno los diversos medios de prueba, puntualizando su concordancia o discordancia, para que a partir de dicha evaluación el juzgador se forme una cabal convicción respecto del asunto en *litis*. Michele Taruffo al respecto señala: *“la función principal de la prueba es ofrecer al juzgador información fiable acerca de la verdad de los hechos en litigio. En realidad, al comienzo de un proceso, los hechos se presentan en formas de enunciados fácticos caracterizados por un estatus epistémico de incertidumbre. Así, en cierto sentido, decidir sobre los hechos significa resolver esa incertidumbre y determinar, a partir de los medios prueba presentados, si se ha probado la verdad o falsedad de esos enunciados (...)”*<sup>2</sup>.

---

<sup>1</sup> STC EXP. N.º 01557-2012-PHC/TC, publicada en el Diario Oficial El Peruano el 18 de octubre de 2012.

<sup>2</sup> MICHELE TARUFFO, *La Prueba*, Marcial Pons Ediciones Jurídicas y Sociales S.A. Madrid 2008. p. 131.



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

**CASACIÓN NRO. 3682 – 2018  
MADRE DE DIOS  
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

**SEXTO.**- Asimismo, el artículo I del Título Preliminar del Código Procesal Civil, establece el derecho de toda persona a la Tutela Jurisdiccional Efectiva para el ejercicio o defensa de sus derechos o intereses con sujeción de un Debido Proceso. Es de precisar que en materia probatoria el derecho a la utilización de los medios de prueba se encuentra estrechamente relacionado con el derecho a la tutela jurisdiccional efectiva, que entre sus vertientes engloba el derecho a obtener una resolución razonada, motivada y fundada en derecho, además de congruente con las pretensiones deducidas por las partes en el interior del proceso, así como también con el derecho de defensa del que es inseparable. De esta manera, el contenido esencial de este derecho se respeta siempre que, una vez admitidas las pruebas declaradas pertinentes, son valoradas por los órganos judiciales conforme a las reglas de la lógica y de la sana crítica, según lo alegado y probado.

**SÉTIMO.**- En esa perspectiva de análisis, resulta menester destacar previamente, que en un proceso sobre desalojo por ocupación precaria la pretensión procesal está dirigida a que el emplazado desocupe el inmueble materia de *litis*, por carecer de título, o porque el que tenía ha fenecido; en consecuencia, por un lado, el accionante debe acreditar ser propietario o, por lo menos, tener derecho a la restitución del bien, tal como lo establece el artículo 586 del Código Procesal Civil; y, por otro lado, la parte demandada debe acreditar tener título vigente que justifique la posesión que ejerce sobre el bien materia de controversia. En conclusión, el conflicto de intereses en procesos de esta naturaleza está constituido por el interés del accionante de que se le restituya el bien; y, el interés del emplazado de no ser despojado de la posesión del mismo bien, de lo que dependerá, entre otros supuestos, si éste tiene o no la condición de precario, según el artículo 911 del Código Civil.



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

**CASACIÓN NRO. 3682 – 2018  
MADRE DE DIOS  
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

**OCTAVO.**- A la luz de la doctrina más difundida, entre ella el jurista Eugenio María Ramírez, sostiene que: “*si la **posesión precaria** es la que se ejerce sin título alguno o cuando el que se tenía ha fenecido, entonces se posee precariamente cuando se usa un bien, conociendo que es ajeno y sin intención de apropiárselo*”<sup>3</sup>; por ende, la precariedad es una especie de característica de la posesión ilegítima de mala fe, cuyas causales para nuestra dogmática jurídica son: **a)** Falta de existencia del título (nunca existió); **b)** El título que dio vida a la posesión ha fenecido o caducado. En ese sentido, se puede afirmar que el artículo 911 del Código Civil nos conduce a establecer que deben probarse dos condiciones copulativas: **a)** Que la parte demandante sea la titular del bien cuya desocupación pretende; y, **b)** Que la parte emplazada ocupe el bien sin título o el que tenía hubiere fenecido.

**NOVENO.**- Dentro de este contexto normativo se verifica de la sentencia recurrida, que el *ad quem* estima la pretensión de desalojo por ocupación precaria al considerar en el considerando 2.12 y 2.13 de la recurrida lo siguiente: “*...Bajo estas premisas, debemos señalar que la actora ha acreditado su derecho de restitución del bien al tener la condición de propietaria; asimismo, al encontrarse dentro de lo establecido en el Artículo 586 del Código Procesal Civil; además, está corroborado que el título que contaba el demandado Alcides Orlando Arce Jahuirra, ha fenecido, en fecha 01 de abril del 2010; más aún, que habiendo realizado el ofrecimiento judicial de pago y autorización de consignación, la misma que se tramitó ante el Segundo Juzgado de Paz Letrado sede Tambopata, recaído en el Exp. N° 00341-2015-0-2701-JP-CI-02, la misma que fue emplazado al demandado, y a su vez éste no ha formulado contradicción alguna, por consiguiente, el juzgado ha emitido la resolución N° 06 de fecha 15 de setiembre del 2015*”

---

<sup>3</sup> RAMÍREZ CRUZ, Eugenio María. *Tratado de Derechos Reales*, Editorial Rodhas, p. 531.



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

**CASACIÓN NRO. 3682 – 2018  
MADRE DE DIOS  
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

*(auto final) en donde resolvió autorizar el pago de consignación realizado por Lely Margarita Silva Lazo y declaró válido la consignación realizada, al citado hoy demandado Alcides Orlando Arce Jahuirra, por ende, el título alegado por el demandado ha quedado resuelto. 2.13 Del mismo modo, de autos no se acredita vínculo contractual alguno entre la demandante Lely Margarita Silva Lazo y el demandado Alcides Orlando Arce Jahuirra; ya que habiéndose resuelto el contrato de anticresis, con el pago por consignación, el demandado carece de título alguno para la posesión del inmueble...” (sic); siendo ello así, se advierte que el presente proceso ha sido tramitado respetando el aspecto procesal y sustantivo garantizando con ello la actuación de las partes, quienes han hecho uso de los mecanismos procesales que franquea la ley, y finalmente se ha emitido pronunciamiento dilucidando así la controversia, por otro lado se aprecia que en la sentencia de vista el *ad quem* a su criterio ha desarrollado un análisis respecto a la pretensión demandada y lo actuado en el proceso, exponiendo de manera clara, los fundamentos de hecho y de derecho en que sustentan su decisión.*

**DÉCIMO.-** Que de acuerdo a lo establecido en el artículo 197 del Código Procesal Civil, señala 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 sustentan su decisión, que es lo que han realizado las instancias de mérito, pues precisamente en el proceso judicial N° 606-2010 sobre desalojo por ocupación precaria que refiere el recurrente, fue declarado improcedente al no haberse cumplido con la obligación del contrato de anticresis, el cual conforme lo ha determinado la Sala Superior ha quedado resuelto al haberse cumplido con la obligación de la actora mediante el ofrecimiento judicial de pago y autorización de consignación, la misma que se tramitó ante el Segundo Juzgado de Paz Letrado sede Tambopata, recaído en el Exp. N° 00341-2015-0-2701-JP-CI-02,



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

**CASACIÓN NRO. 3682 – 2018  
MADRE DE DIOS  
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

emitiéndose la resolución N° 06 de fecha quince de setiembre del dos mil quince (auto final) en donde resolvió autorizar el pago de consignación realizado por Lely Margarita Silva Lazo y declaró válida la consignación realizada al citado hoy demandado Alcides Orlando Arce Jahuirá.

**DÉCIMO PRIMERO.-** En tal sentido, del análisis de la sentencia cuestionada, se advierte una exposición lógica, razonada y suficiente de los criterios fácticos y jurídicos en mérito de los cuales el órgano de fallo resolvió la controversia; asimismo, se observa que se ha efectuado una adecuada subsunción de los hechos en la norma pertinente, el artículo 911 del Código Civil; que, siendo ello así, no se advierte que se haya transgredido el principio de congruencia, el derecho a la tutela jurisdiccional efectiva ni mucho menos que exista una indebida valoración del material probatorio; habiéndose respetado el principio de motivación de las resoluciones judiciales, contenido en el artículo 139 inciso 5 de la Constitución Política del Estado, concordante con el artículo 122 incisos 3 y 4 del Código Procesal Civil, no siendo suficiente el hecho que los recurrentes no se encuentren conforme con lo resuelto por la Sala Superior, no significa, *per se*, la vulneración de los dispositivos que menciona en su recurso

**DÉCIMO SEGUNDO.-** Respecto al agravio contenido en el *ítem B)* del numeral 3 de la presente resolución referente al artículo 906 del Código Civil, que señala: *“La posesión ilegítima es de buena fe cuando el poseedor cree en su legitimidad, por ignorancia o error de hecho o de derecho sobre el vicio que invalida su título”*. Al respecto, debe mencionarse que la buena fe es un estado del espíritu consistente en creer o estar convencido (por error) que se obra conforme a ley, y que jurídicamente se toma en consideración para proteger al interesado contra las consecuencias de la irregularidad de su acto. En los derechos reales rige el principio de que la posesión ilegítima es



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

**CASACIÓN NRO. 3682 – 2018  
MADRE DE DIOS  
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

de buena fe cuando el poseedor cree en su legitimidad por ignorancia o error de hecho o de derecho sobre el vicio que invalida su título.

**DÉCIMO TERCERO.**- En el caso de autos, no puede alegar el impugnante la existencia de buena fe, ni mucho menos el convencimiento de que su título es válido pues conforme lo ha sostenido el *ad quem*, si bien existe un Testimonio de Escritura de anticresis a favor del recurrente respecto del bien *sub materia*, que inició el primero de abril de dos mil cinco al primero de abril de dos mil diez, en donde el acreedor a cambio del inmueble hizo entrega de US\$ 3.000.00 (tres mil dólares americanos), el cual mereció un primer proceso de desalojo por ocupación precaria signado con el N° 606-2010, que fue declarado improcedente al no haberse cumplido con la obligación que tenía la actora de pagar esa suma dineraria; la cual cumplió cuando en el proceso signado con el N° 341-2015-0-2701-JP-CI-02, le consigna al demandado el monto adeudado, habiendo quedado resuelto el contrato; en tal razón, desde la suscripción del referido documento y con la interposición del primer proceso de desalojo, el recurrente tenía pleno conocimiento de la titularidad de la actora sobre el bien *sub litis*, no pudiendo invocar posesión ilegítima de buena fe; razón por la cual el *ad quem* acertadamente determinó que el contrato aludido ha quedado resuelto, por ende, no existe justificación alguna para que el casacionista detente la posesión del bien materia de este proceso. Por las consideraciones expuestas, el presente recurso de casación debe ser desestimado.

**VI. DECISIÓN.**

**A)** Por estos fundamentos de conformidad con el artículo 397 del Código Procesal Civil: Declararon **INFUNDADO** el recurso de casación interpuesto por el demandado **Alcides Orlando Arce Jahuirra**, obrante a fojas doscientos diecisiete; en consecuencia **NO CASARON** la sentencia de vista de fecha diecisiete de julio de dos mil dieciocho obrante a fojas





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

**CASACIÓN NRO. 3682 – 2018  
MADRE DE DIOS  
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

ciento noventa y ocho, que **confirma** la sentencia de primera instancia del veinte de noviembre de dos mil diecisiete obrante a fojas ciento sesenta y uno que declara **fundada** la demanda de desalojo por ocupación precaria; en consecuencia, ordena al demandado desocupe y entregue a la demandante el inmueble de su propiedad y de la construcción, del predio ubicado en el Lote N° 15 de la Mz. 6 – Q con el Pasaje Víctor Raúl Haya de la Torre (intersección ente la Avenida Tambopata y el Jirón Apurímac) en el distrito y Provincia de Tambopata – Madre de Dios, con un área de 225.00 m<sup>2</sup>.

**B) DISPUSIERON** la publicación de la presente resolución en el diario oficial “El Peruano”, bajo responsabilidad; en los seguidos por Lely Margarita Silva Lazo con Alcides Orlando Arce Jahuirá, sobre desalojo por ocupación precaria; y los devolvieron. Interviene como ponente el Juez Supremo señor **Salazar Lizárraga**.

**SS.**

**TICONA POSTIGO**

**SALAZAR LIZÁRRAGA**

**RUEDA FERNÁNDEZ**

**CALDERÓN PUERTAS**

**ECHEVARRÍA GAVIRIA**

**EC/sg**



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

**CASACIÓN NRO. 3682 – 2018  
MADRE DE DIOS  
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

**CONSTANCIA**

Se deja constancia que en la fecha se ha llevado a cabo la vista de la causa con los señores jueces supremos: Ticona Postigo, Salazar Lizárraga, Rueda Fernández, Calderón Puertas y Echevarría Gaviria.

Lima, 17 de junio del 2021

**FLOR DE MARIA EDHIT CONCHA MOSCOSO**

**Relatora (e)**