



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

CASACIÓN N° 61-2015

LIMA

Desalojo por Ocupación Precaria

En el presente proceso de desalojo no es aplicable el supuesto previsto en el fundamento sesenta y cinco del IV Pleno Casatorio, respecto al plazo prescriptorio, pues un precedente no puede constituir plazos de prescripción, ya que solo la ley puede fijarlos; en virtud del principio de legalidad en plazos prescriptorios, regulado en el artículo 2000° del Código Civil. Además, el Juez no puede fundar sus fallos en la prescripción si no ha sido invocada, por prohibición expresa del artículo 1992° del citado Código.

Lima, doce de marzo
de dos mil diecinueve.-

LA SALA CIVIL PERMANENTE DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA: vista la causa número sesenta y uno del dos mil quince, con el expediente acompañado, en audiencia pública llevada a cabo en la fecha con los señores Jueces Supremos Távara Córdova, Hurtado Reyes, Salazar Lizárraga, Ordóñez Alcántara y Arriola Espino; oído el informe oral y producida la votación con arreglo a ley, emite la siguiente sentencia:

1. MATERIA DEL RECURSO:

Se trata del recurso de casación de fecha dieciséis de diciembre de dos mil catorce, interpuesto a fojas trescientos veintidós, por el demandante **José Helmer Huatuco Solís**, contra la sentencia de vista de fecha veinticuatro de noviembre de dos mil catorce, obrante a fojas doscientos ochenta y seis, expedida por la Sexta Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima, que Revocó la sentencia apelada de fecha treinta y uno de julio de dos mil trece, obrante a fojas ciento sesenta y cuatro, que declaró Fundada la demanda; y, Reformándola la declaró Infundada; en los seguidos con Juan Urbina Ñahui, sobre desalojo por ocupación precaria.



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

CASACIÓN N° 61-2015

LIMA

Desalojo por Ocupación Precaria

**2. FUNDAMENTOS POR LOS CUALES SE HA DECLARADO
PROCEDENTE EL RECURSO:**

Esta Suprema Sala mediante resolución de fecha treinta y uno de enero de dos mil dieciocho, obrante a fojas ciento noventa y cuatro del cuaderno de casación, ha declarado procedente el recurso por las siguientes infracciones normativas:

- i) Infracción normativa de los artículos 139° incisos 3, 5 y 14 de la Constitución Política del Perú, 50° incisos 4 y 6, 122° incisos 3 y 4, y 196° del Código Procesal Civil.** Alega el recurrente que al emitirse la sentencia de vista se ha vulnerado el derecho al debido proceso y motivación de las resoluciones judiciales, pues ha sustentado su fallo en hechos nuevos no probados, como es el caso de haber sostenido que la demandada viene poseyendo el bien sub litis desde el año mil novecientos noventa y uno, lo que no ha sido objeto de debate probatorio; señala que el *ad quem* no ha tomado en cuenta que de lo actuado no existe expropiación alguna de su propiedad por parte de la Municipalidad de El Agustino.
- ii) Apartamiento inmotivado del precedente judicial contenido en la Casación N° 2884-2004.** Alega que en la sentencia de vista se ha extendido el concepto de ocupante precario a otras figuras que protegen el derecho de propiedad, los cuales no corresponden a la pretensión demandada, y forzadamente pretende aplicar el plazo de los interdictos, cuando en el presente caso no se hace referencia al despojo.
- iii) Infracción normativa del artículo 911° del Código Civil.** Alega que se ha inaplicado el referido artículo, pues la posesión clandestina o de facto se ejerce sin título alguno, porque no ha sido autorizada por el propietario y de hecho el poseedor sin consentimiento del dueño ha tomado posesión del inmueble.



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

CASACIÓN N° 61-2015

LIMA

Desalojo por Ocupación Precaria

3. ANTECEDENTES:

3.1. DEMANDA

Mediante escrito de fecha doce de julio de dos mil once (obrante a fojas veintiocho, subsanado a fojas sesenta), José Helmer Huatuco Solís interpuso demanda de desalojo por ocupación precaria, la que dirigió contra Juan Urbina Ñahui, a fin de que se le restituya la posesión del inmueble ubicado en avenida Ponce Palacios manzana A, lote 03, Asentamiento Humano Ovalo Vicentelo Bajo, distrito de El Agustino, provincia y departamento de Lima, que viene ocupando el demandado en forma precaria y que forma parte de un terreno de mayo extensión de su propiedad; asimismo, solicitó la demolición de lo indebidamente construido sobre dicho predio. Como fundamentos de su demanda sostuvo que:

- El demandado, en forma violenta, ha usurpado parte del inmueble de su propiedad en una extensión de noventa metros cuadrados (90 m²) aproximadamente, sin su autorización, habiendo efectuado construcciones sobre el lote del terreno, el cual han denominado manzana "A", lote 03, Asentamiento Humano Ovalo Vicentelo Bajo, distrito de El Agustino; el que forma parte del terreno de mayor extensión denominado Valle de Ate, distrito de El Agustino, constituido por una parcela rústica denominada San José, que formó parte del Fundo Vicentelo Bajo, de una extensión de once mil trescientos veintiocho metros cuadrados (11,328 m²), el cual se encuentra debidamente inscrito en los Asientos N° 8 y 9, del Tomo 729 del Registro de la Propiedad Inmueble de Lima.
- Asimismo, indica que el emplazado, no obstante tener conocimiento que el demandante es propietario del bien inmueble materia de litis, en su ausencia, ha tomado posesión del mismo, sin tener título que lo justifique, habiendo iniciado construcción en el mismo.

Medios Probatorios:

- Copia certificada del testimonio de Escritura Pública.



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

CASACIÓN N° 61-2015

LIMA

Desalojo por Ocupación Precaria

- Copia literal de la inscripción de los Asientos N° 8 y 9.
- Copia del documento de deslinde entre los copropietarios.
- Plano de ubicación.

3.2. CONTESTACIÓN DE DEMANDA

Mediante escrito de fecha catorce de octubre de dos mil once, obrante a fojas noventa y dos, Juan Urbina Ñahui, contestó la demanda básicamente en los siguientes términos:

- ✓ No ser cierto el hecho de haber ocupado violentamente el inmueble; además, que es falso que haya tenido conocimiento que el demandante era propietario del inmueble, ya que llegaron a tomar conocimiento de ello, a raíz de la denuncia penal formulada por el mismo y en el centro de conciliación a donde fueron invitados.
- ✓ Del mismo modo, precisó que ellos han conformado un Asentamiento Humano, que fuera reconocido por la Municipalidad del sector, mediante Resolución de Alcaldía.

3.3. PUNTOS CONTROVERTIDOS

En la audiencia de saneamiento, pruebas y sentencia de fecha trece de enero de dos mil doce, obrante a fojas ciento once, se procedió a fijar los siguientes puntos controvertidos:

- 1) Establecer si el demandante es propietario del inmueble ubicado en avenida Ponce Palacios manzana A, lote 3, Asentamiento Humano Ovalo Vicentelo Bajo, distrito de El Agustino.
- 2) Establecer si el demandado se encuentra ocupando aún el inmueble materia de litis y que reclama el accionante, sin justo título que lo justifique.

3.4. SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA

El Juez del Primer Juzgado Mixto del Módulo Básico de Justicia de El Agustino de la Corte Superior de Justicia de Lima, mediante sentencia de



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

CASACIÓN N° 61-2015

LIMA

Desalojo por Ocupación Precaria

fecha treinta y uno de julio de dos mil trece, obrante a fojas ciento sesenta y cuatro, declaró Fundada la demanda y, en consecuencia, ordenó que el demandado Juan Urbina Ñahui cumpla con desocupar el inmueble materia de litis, ubicado en avenida Ponce Palacios manzana "A", Lote 03, Asentamiento Humano Ovalo Vicentelo Bajo, distrito de El Agustino, provincia y departamento de Lima. Sustentó su decisión en que:

- a.** Conforme se aprecia de los documentos obrantes en autos de fojas seis a veintitrés y de fojas cuarenta y tres a sesenta, consistentes en testimonio de escritura pública de compraventa, copia literal de la partida registral N° 11058135, en el que se encuentra registrado el Asiento 8 y 9, del Tomo 729 del Registro de la Propiedad Inmueble de Lima, copia del documento de deslinde y plano de ubicación, se acredita que el demandante es propietario del inmueble de mayor extensión ubicado en el Valle de Ate, distrito de El Agustino, provincia y departamento de Lima, en cuyo interior se encuentra ubicado el inmueble materia de litis signado como avenida Ponce Palacios manzana "A", Lote 03, Asentamiento Humano Ovalo Vicentelo Bajo, distrito de El Agustino, provincia y departamento de Lima, de un área aproximada de noventa metros cuadrados, el que se encuentra en posesión del demandado.
- b.** Asimismo el demandado al contestar la demanda, manifiesta el hecho de ocupar el inmueble materia de litis integrando el Asentamiento Humano "Ovalo Vicentelo Bajo" de El Agustino, el que se encuentra reconocido por la Municipalidad del sector mediante Resolución de Alcaldía, quien les ha otorgado la constancia de posesión correspondiente, sin embargo, se deberá de tener en cuenta, que la Municipalidad de El Agustino, no resulta ser propietaria de dicho inmueble, y por lo tanto carece de legitimidad para otorgar posesión de inmuebles que no le pertenecen, por lo que no existe documento alguno que acredite dicha propiedad.



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

CASACIÓN N° 61-2015

LIMA

Desalojo por Ocupación Precaria

- c. Debe tenerse en cuenta además, que el demandado al prestar declaración de parte en el acto de la audiencia única, manifiesta el hecho de que carece de contrato de compra venta del inmueble y que el mismo no se encuentra independizado ante los Registros Públicos, acreditándose con ello que carece de título de propiedad sobre dicho inmueble, debiendo de tenerse en cuenta que si bien es cierto manifiesta el hecho de que el inmueble se encuentra independizado por la Municipalidad, quien le ha otorgado constancia de posesión, dichos documentos no constituyen títulos que justifiquen la posesión del inmueble, por no haber sido otorgado por su propietario.
- d. Asimismo, que el demandado, al contestar la demanda, no ha desvirtuado los fundamentos de hecho ni de derecho de la demanda, toda vez que este manifiesta el hecho de tener la posesión del inmueble materia de litis desde el año de mil novecientos noventa y uno, esto es, en forma colectiva como asentamiento humano, hecho que fue constatado por la Municipalidad correspondiente, quien les entregó la constancia de posesión y que desconocía que el demandante sea propietario de dicho inmueble.

3.5. APELACIÓN

Mediante escrito de fecha cinco de diciembre de dos mil trece, obrante a fojas ciento setenta y seis, Juan Urbina Ñahui interpuso recurso de apelación contra la sentencia de primera instancia; alegó que:

- i. En el presente caso, se presenta el vicio de la motivación defectuosa en sentido estricto, en tanto que la resolución impugnada ampara una demanda en la que no existe conexión lógica entre el petitorio y los hechos de lo actuado en el proceso, más aun existiendo documentos públicos (emitidos por funcionarios de la Municipalidad de El Agustino) como constancias de posesión y reconocimiento de asentamiento humano, que justifican la posesión del bien inmueble.



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

CASACIÓN N° 61-2015

LIMA

Desalojo por Ocupación Precaria

- ii. Asimismo, indicó que la sentencia apelada es una sentencia extra petita, ya que se pronuncia sólo de la propiedad del accionante (como si fuere propietario del lote y de la construcción existente) y no señala en el fallo en lo que concierne del poseedor propietario de la construcción.
- iii. Del mismo modo, alegó que ha quedado demostrado que su persona tiene posesión del lote 03 (manzana "A"), como integrante del Asentamiento Humano "Ovalo Vicentelo Bajo" desde mil novecientos noventa y uno, tanto es así, que la Municipalidad Distrital de El Agustino los reconoció como tales mediante Resolución de Alcaldía N° 0539, del diez de julio de mil novecientos noventa y tres, y que en forma sucesiva les extendió las Constancias de Posesión N° 036-08- GDU/MDEA y 265-10-GDU/MDEA de fechas veintiséis de mayo de dos mil ocho y uno de julio de dos mil diez, respectivamente; en ese sentido, refirió que su posesión en forma individual y organizada como Asentamiento Humano, es en forma continua, pacífica y pública por el espacio de veinte años a la fecha de la demanda.
- iv. De igual forma, arguyó que la Resolución de Alcaldía y las Constancias de Posesión antes mencionadas, fueron emitidas por funcionarios públicos de la Municipalidad de El Agustino, los cuales fueron ofrecidos como medios de prueba por su parte, a fin de demostrar su legítima posesión; añadió, que dichos documentos públicos no fueron observados ni tachados por el demandante.
- v. De otro lado, manifestó que cuando se trata de Asentamientos Humanos es correcto y legal, que la Municipalidad de la jurisdicción en donde se encuentra el bien inmueble, tenga que hacer el reconocimiento de junta directiva y extender las constancias de posesión, hasta en tanto se proceda al saneamiento físico legal del bien; por tal motivo, es absurdo afirmar que tratándose de un Asentamiento Humano que el propietario del bien tenga que extender documento alguno.
- vi. Finalmente, señaló que durante el proceso ha quedado demostrado, que el demandante no ha tenido posesión del bien materia de litis; sin



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

CASACIÓN N° 61-2015

LIMA

Desalojo por Ocupación Precaria

embargo, después de diecinueve años se presenta como propietario del inmueble sub-litis, cuando ya el Asentamiento Humano del que forma parte estaba reconocido legalmente ante la Municipalidad del distrito de El Agustino.

3.6. SENTENCIA DE VISTA

Elevados los autos a la Sala Superior en virtud del recurso de apelación interpuesto por el demandado, la Sexta Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima, mediante sentencia de vista de fecha veinticuatro de noviembre de dos mil catorce, obrante a fojas doscientos ochenta y seis, Revocó la sentencia apelada, que declaró Fundada la demanda; y, Reformándola la declaró Infundada. Siendo sus argumentos los siguientes:

- a. Que el demandante alega que la demandada “ha usurpado parte del inmueble de su propiedad”, sin indicar el año en que tal hecho se produjo; sin embargo, la resolución fiscal emitida por la Primera Fiscalía Provincial Mixta de El Agustino, de fecha trece de mayo de dos mil once, señala que un grupo de personas provenientes de Huancavelica arribaron a la ciudad de Lima en el año mil novecientos noventa, y finalmente en el año mil novecientos noventa y uno ocuparon un terreno colindante con el río Rímac, en un lugar al que denominaron Asentamiento Humano Óvalo de Vicentelo Bajo, distrito de El Agustino. En tal sentido, la Municipalidad Distrital le ha otorgado constancias de posesión por ocupar el terreno desde el año mil novecientos noventa y uno, lo que se ratifica con las fotografías del predio que dan cuenta de la edificación consolidada que se ha levantado en el predio y la inspección judicial del nueve de julio de dos mil doce.
- b. En consecuencia, si la demandada posee el bien desde el año mil novecientos noventa y uno, entonces resulta aplicable el considerando 65 del Cuarto Pleno Civil de la Corte Suprema: “En lo que concierne a lo dispuesto por el artículo 601° del Código Procesal Civil, que permite abrir el debate de la posesión en un proceso plenario, cuando ya ha prescrito



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

CASACIÓN N° 61-2015

LIMA

Desalojo por Ocupación Precaria

el plazo para interponer la pretensión interdictal, evidencia, sin duda que el accionante no podrá optar por recurrir al desalojo para lograr la recuperación de su bien, puesto que, al haber sido negligente en la defensa de su posesión durante el plazo de un año, mal puede pretender usar un procedimiento sumario para recuperar su bien, dado que el despojo presupone que ha sido el mismo accionante quien padeció ese acto de desposesión ilegítima”.

- c. Por tal motivo, señaló que en el presente caso, el actor, propietario desde el año mil novecientos ochenta y siete, sufrió la ocupación unilateral del demandado que se llevó a cabo en el año mil novecientos noventa y uno; sin embargo, recién plantea la demanda en el año dos mil once, es decir, cuando ha transcurrido veinte años de la posesión ejercida por el demandado, por lo que ha prescrito en exceso la posibilidad de accionar en la vía del interdicto; en consecuencia, no cabe el uso de las acciones sumarias como el desalojo, por lo que el demandante debería recurrir al proceso de conocimiento, de conformidad con el artículo 601° del Código Procesal Civil.

4. RECURSO DE CASACIÓN:

Este Supremo Tribunal conforme a los términos del auto de fecha treinta y uno de enero de dos mil dieciocho, obrante a fojas ciento noventa y cuatro, del cuadernillo de casación, ha declarado procedente el recurso de casación interpuesto por el demandante José Helmer Huatuco Solís, por infracción normativa del artículo 139° incisos 3, 5 y 14 de la Constitución Política del Estado, de los artículos 50° incisos 4 y 6, 122° incisos 3 y 4 y 196° del Código Procesal Civil, del artículo 911° del Código Civil y por el apartamiento inmotivado del precedente judicial.

5. CUESTIÓN JURÍDICA A DEBATIR:

De la lectura de los fundamentos del recurso de casación, así como de la resolución de procedencia a que se ha hecho referencia con anterioridad en



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

CASACIÓN N° 61-2015

LIMA

Desalojo por Ocupación Precaria

esta resolución, se establece que la materia jurídica en discusión se centra en determinar si al expedirse la sentencia de vista, que revoca la sentencia apelada, se han infringido las normas constitucionales relacionadas al debido proceso, debida motivación de las resoluciones judiciales y de defensa, y en caso de desestimarse esta causal se procederá a dilucidar la infracción normativa material por la cual también se ha declarado procedente el recurso.

6. FUNDAMENTOS DE ESTA SALA SUPREMA:

Primero.- Que conforme se tiene expuesto precedentemente, esta Sala Suprema ha declarado procedente el recurso de casación por infracciones normativas tanto procesales como sustantivas, por lo que, coexistiendo ambas causales, corresponde pronunciarnos en primer lugar sobre la infracción procesal denunciada, la que deberá entenderse como principal, dado su efecto anulatorio si es que fuese amparada. Siendo pertinente, debido a ello, pronunciarnos respecto de la infracción material, si es que previamente se han desestimado las procesales, dado que la regla jurídica anteriormente invocada, las considera como subordinadas.

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 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.- De otro lado, se debe señalar que el derecho fundamental al debido proceso, reconocido en el artículo 139° numeral 3 de la Constitución Política del Estado, es un derecho continente que comprende un conjunto de derechos fundamentales de orden sustantivo y procesal. Al respecto, el



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

CASACIÓN N° 61-2015

LIMA

Desalojo por Ocupación Precaria

Tribunal Constitucional ha señalado que “su contenido constitucionalmente protegido comprende una serie de garantías, formales y materiales, de muy distinta naturaleza, que en conjunto garantizan que el procedimiento o proceso en el cual se encuentra inmersa una persona, se realiza y concluya con el necesario respeto y protección de todos los derechos que en él puedan encontrarse comprendidos”¹.

Tercero.- Asimismo, “el debido proceso es un derecho humano abierto de naturaleza procesal y alcances generales, que busca resolver de forma justa las controversias que se presentan ante las autoridades judiciales. Este derecho contiene un doble plano, pues además de responder a los elementos formales o procedimentales de un proceso (juez natural, derecho de defensa, plazo razonable, motivación resolutoria, acceso a los recursos, instancia plural, etc.), asegura elementos sustantivos o materiales, lo que supone la preservación de criterios de justicia que sustenten toda decisión (juicio de razonabilidad, juicio de proporcionalidad, etc.)”².

Cuarto.- En su aspecto procesal, el debido proceso comprende también el derecho a la motivación de las resoluciones judiciales, reconocido en el artículo 139°, numeral 5, de la Norma Fundamental, que implica que los jueces están obligados a expresar las razones o justificaciones objetivas que sustentan sus decisiones. Y ello es así porque, en un Estado Constitucional y Democrático de Derecho, la motivación de las resoluciones judiciales garantiza que las partes y los ciudadanos en general ejerzan un adecuado control y fiscalización sobre el poder delegado a los jueces para administrar justicia en nombre del pueblo.

¹ STC N°7289-2005-AA/TC, fundamento jurídico 5.

² LANDA ARROYO, CÉSAR, Colección cuadernos de análisis de la jurisprudencia, Volumen I. El derecho al debido proceso en la jurisprudencia: Corte Suprema de Justicia de la República del Perú, Tribunal Constitucional del Perú, Corte Interamericana de Derechos Humanos. Lima: Academia de la Magistratura, pág. 59.



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

CASACIÓN N° 61-2015

LIMA

Desalojo por Ocupación Precaria

Quinto.- Sobre la dimensión del derecho a la debida motivación de las resoluciones judiciales se ha afirmado que “no solo es un derecho de toda persona (natural o jurídica) a recibir de los órganos de la jurisdicción una decisión debidamente justificada, sino que constituye al mismo tiempo un principio que define a la función jurisdiccional del Estado y, a su vez, una garantía instrumental para asegurar el cumplimiento de otros principios y derechos fundamentales en el marco de un Estado Democrático”³.

Sexto.- Igualmente, como también lo ha señalado el Tribunal Constitucional, las razones o justificaciones objetivas que llevan a los jueces a tomar una determinada decisión, deben provenir no solo del ordenamiento jurídico vigente y aplicable al caso, sino de los propios hechos debidamente acreditados en el trámite del proceso. Bajo esa visión, el derecho a la motivación de las resoluciones judiciales “es una garantía del justiciable frente a la arbitrariedad judicial y garantiza que las resoluciones no se encuentren justificadas en el mero capricho de los magistrados, sino en datos objetivos que proporciona el ordenamiento jurídico o los que se derivan del caso”⁴.

Sétimo.- Ahora bien, entrando al análisis de la causal procesal, se debe señalar que el Cuarto Pleno Casatorio Civil fue dictado por los jueces integrantes de las salas civiles de la Corte Suprema de Justicia de la República en la Casación N° 2195-2011-Ucayali. Su publicación en el diario oficial “El Peruano” se produjo el catorce de agosto de dos mil trece.

Octavo.- En él se trataron diversos asuntos relacionados con el *proceso de desalojo por ocupación precaria* y los diversos supuestos en los que éste se presenta dentro de la casuística, estableciéndose como doctrina

³ GRÁNDEZ CASTRO, Pedro. El derecho a la motivación de las sentencias y el control constitucional de la actividad judicial. En: El debido proceso. Estudios sobre derechos y garantías procesales. Lima: Gaceta Jurídica, S.A., 2010, pág. 243.

⁴ STC Exp. N.° 03433-2013-PA/TC, fundamento jurídico 4 .



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

CASACIÓN N° 61-2015

LIMA

Desalojo por Ocupación Precaria

jurisdiccional vinculante, bajo los alcances del artículo 400° del Código Procesal Civil, diversos criterios, entre los cuales se encuentran los previstos en los puntos 1 y 2 del extremo b del fallo:

- 1. 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 quién lo ostente, frente al reclamante, por haberse extinguido el mismo.*
- 2. Cuando se hace alusión a la carencia de título o al fenecimiento del mismo, no se está refiriendo al documento que haga alusión exclusiva al título de propiedad, sino a cualquier acto jurídico que le autorice a la parte demandada a ejercer la posesión del bien, puesto que el derecho en disputa no será la propiedad sino el derecho a poseer.*

Noveno.- El artículo 601° del Código Procesal Civil, establece que: *“La pretensión interdictal prescribe al año de iniciado el hecho que fundamenta la demanda. Sin embargo, vencido este plazo, el demandante puede ejercer su derecho a la posesión en un proceso de conocimiento”.*

Décimo.- A partir de estas reglas, queda claro que, dentro de los procesos de desalojo por ocupación precaria, la parte demandada debe demostrar que cuenta con título que justifique su posesión a fin de no ser considerada como precaria; por lo tanto, el juez deberá actuar de conformidad con los lineamientos previstos para cada supuesto, a fin de brindar una respuesta de fondo que ponga fin al conflicto. No ha considerado el Colegiado Superior la fecha de publicación de la Sentencia del Pleno Casatorio citado; a partir de la cual sería aplicable a los casos *sub judice* la interpretación que ha efectuado la Corte Suprema (Salas Civiles) del artículo 601° del Código Procesal Civil.

Décimo Primero.- Ahora bien del análisis de la **infracción normativa del artículo 139° incisos 3, 5 y 14 de la Constitución Política del Estado y de**



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

CASACIÓN N° 61-2015

LIMA

Desalojo por Ocupación Precaria

los artículos 50° incisos 4 y 6, 122° incisos 3 y 4 y 196° del Código Procesal Civil, se advierte que la Sala Superior al momento de resolver el caso materia de litis no ha tenido en cuenta los argumentos esgrimidos por la parte apelante en su recurso de apelación, en el que señalaba que la sentencia cuestionada es una sentencia extra petita, al pronunciarse solo respecto de la propiedad del accionante, como si fuera propietario del lote y de la construcción existente y no señalar en el fallo que es poseedor propietario de la construcción y que las constancias de posesión expedidas por la Municipalidad de El Agustino son títulos justificativos de su posesión legítima; sin embargo, se pronuncia sobre hechos no invocados en la demanda, que no han sido materia de apelación y que no han sido objeto de debate probatorio, como es el hecho de considerar que la parte demandada se encuentra amparada en el acápite 7) de la decisión jurisprudencial vinculante, desarrollada en el quinto considerando, esto es, prescripción del plazo de un año para recuperar el bien luego de la invasión u ocupación unilateral del poseedor, por tanto no cabe recurrir a la vía de desalojo, sino al proceso de conocimiento.

Décimo Segundo.- Siendo ello así, se debe señalar que tratándose de un proceso de desalojo por ocupación precaria, el Colegiado Superior debió verificar si los fundamentos expuestos en la sentencia expedida por el *a quo* eran o no correctos, verificar si la demandada tiene la condición de precaria, esto es, si carece de título para poseer el bien, si las constancias expedidas por la Municipalidad de El Agustino se ajustan a derecho, si constituyen un medio probatorio idóneo, para justificar la posesión, si la Municipalidad tiene facultades para otorgar o reconocer posesión a la demandada, si dichas constancias son títulos que justifiquen la permanencia del emplazado o si se configura la posesión precaria prevista en el artículo 911° del Código Civil y finalmente, si se encuentra plenamente identificado el bien.



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

CASACIÓN N° 61-2015

LIMA

Desalojo por Ocupación Precaria

Décimo Tercero.- De otro lado, cabe señalar que se advierte que el fundamento central de la sentencia expedida por la instancia de mérito, es que el plazo para interponer la demanda de desalojo por ocupación precaria ha prescrito, atendiendo al fundamento sesenta y cinco del IV Pleno Casatorio, al haber superado el plazo de un año contemplado en el artículo 601° del Código Procesal Civil, para interponer la pretensión interdictal; sin embargo, se debe precisar que en un proceso de desalojo por ocupación precaria no es aplicable el supuesto invocado por las siguientes razones:

- a) Un precedente no puede constituir plazos de prescripción, solo la ley puede fijar los plazos de prescripción, en virtud del principio de legalidad en plazos prescriptorios, regulado por el artículo 2000° del Código Civil.
- b) Existe la prohibición expresa establecida en el artículo 1992° del citado Código de declarar de oficio la prescripción extintiva, la norma establece que el juez no puede fundar sus fallos en la prescripción sí no ha sido convocada.

Décimo Cuarto.- En tal sentido, al haberse constatado la infracción normativa del artículo 139° incisos 3, 5 y 14 de la Constitución Política del Estado y de los artículos 50° incisos 4 y 6, 122° i ncisos 3 y 4 y 196° del Código Procesal Civil, se debe declarar fundado el recurso de casación, y, en virtud de lo prescrito por el artículo 396° del Código Procesal Civil, debe ordenarse que la Sala Superior emita una nueva sentencia conforme a ley y a lo indicado en los considerandos décimo primero y décimo segundo de esta resolución, en atención a los lineamientos previstos en la presente resolución.

7. DECISIÓN:

Por tales consideraciones, de conformidad con el artículo 12° del Texto Único Ordenado de la Ley Orgánica del Poder Judicial y el artículo 396° del Código Procesal Civil:



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

CASACIÓN N° 61-2015

LIMA

Desalojo por Ocupación Precaria

- a) Declararon **FUNDADO** el recurso de casación interpuesto a fojas trescientos veintidós, por **José Helmer Huatuco Solís**, en consecuencia **NULA** la sentencia de vista de fecha veinticuatro de noviembre de dos mil catorce, obrante a fojas doscientos ochenta y seis, expedida por la Sexta Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima.
- b) **ORDENARON** que la Sala Superior emita nuevo pronunciamiento con arreglo a ley.
- c) **MANDARON** publicar la presente resolución en el Diario Oficial “El Peruano”, bajo responsabilidad; en los seguidos por José Helmer Huatuco Solís con Juan Urbina Ñahui, sobre desalojo por ocupación precaria; y los devolvieron. Intervino como ponente el señor Juez Supremo **Távora Córdova**.

SS.

TÁVARA CÓRDOVA

HURTADO REYES

SALAZAR LIZÁRRAGA

ARRIOLA ESPINO

Jbs/jd



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

CASACIÓN N° 61-2015

LIMA

Desalojo por Ocupación Precaria

**EL VOTO DEL SEÑOR JUEZ SUPREMO ORDÓÑEZ ALCÁNTARA, ES
COMO SIGUE:**

Lima, doce de marzo de dos mil diecinueve.

I. MATERIA DEL RECURSO

Se trata del recurso de casación interpuesto por el demandante, **José Helmer Huatuco Solís**, contra la sentencia de vista de fecha veinticuatro de noviembre de dos mil catorce (fojas doscientos ochenta y seis), expedida por la Sexta Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima, que **revocó** la sentencia apelada de fecha treinta y uno de julio de dos mil trece (fojas ciento sesenta y cuatro), que declaró **fundada** la demanda; y, **reformándola** la declaró **infundada**.

II. ANTECEDENTES

1. Demanda

Previamente a la absolución del recurso de casación *sub examine* es necesario hacer un breve recuento de lo acontecido en el proceso. En tal sentido, se advierte que mediante escrito de fecha doce de julio de dos mil once (fojas veintiocho, subsanado a fojas sesenta), José Helmer Huatuco Solís, interpuso demanda de desalojo por ocupación precaria, dirigida en contra de Juan Urbina Ñahui, a fin de que se le restituya la posesión del inmueble ubicado en avenida Ponce Palacios manzana A, lote 03, Asentamiento Humano Ovalo Vicentelo Bajo, distrito de El Agustino, provincia y departamento de Lima, que viene ocupando el demandado en forma precaria y que forma parte de un terreno de mayor extensión de su propiedad; asimismo, solicitó la demolición de lo



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

CASACIÓN N° 61-2015

LIMA

Desalojo por Ocupación Precaria

indebidamente construido sobre dicho predio, señalando los siguientes fundamentos:

- El demandado, en forma violenta, usurpó parte del inmueble de su propiedad en una extensión de noventa metros cuadrados (90 m²) aproximadamente, sin su autorización, habiendo efectuado construcciones sobre el lote del terreno, el cual han denominado manzana "A", lote 03, Asentamiento Humano Ovalo Vicentelo Bajo, distrito de El Agustino; el cual forma parte del terreno de mayor extensión denominado Valle de Ate, distrito de El Agustino, constituido por una parcela rústica denominada San José, que formó parte del Fundo Vicentelo Bajo, de una extensión de once mil trescientos veintiocho metros cuadrados (11,328 m²), el cual se encuentra debidamente inscrito en los Asientos 8 y 9, del Tomo 729 del Registro de la Propiedad Inmueble de Lima.
- Asimismo, indica que el emplazado, no obstante tener conocimiento que el demandante es propietario del bien inmueble materia de *litis*, en su ausencia, ha tomado posesión del mismo, sin tener título que lo justifique, habiendo iniciado una construcción en el mismo.

2. Sentencia de primera instancia

Tramitada la demanda según su naturaleza, el juez de primera instancia mediante sentencia de fecha treinta y uno de julio de dos mil trece (fojas ciento sesenta y cuatro), declaró **fundada** la demanda, bajo los siguientes fundamentos:

- Conforme se aprecia de los documentos obrantes en autos (fojas seis a veintitrés y de fojas cuarenta y tres a sesenta), consistentes en el



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

CASACIÓN N° 61-2015

LIMA

Desalojo por Ocupación Precaria

testimonio de escritura pública de compraventa, copia literal de la Partida Registral N.º 11058135, en el que se encuentra registrado los Asientos 8 y 9, del Tomo 729 del Registro de la Propiedad Inmueble de Lima y la copia del documento de deslinde y plano de ubicación, se acredita que el demandante es propietario del inmueble de mayor extensión ubicado en el Valle de Ate, distrito de El Agustino, provincia y departamento de Lima, en cuyo interior se encuentra ubicado el inmueble materia de *litis* signado como avenida Ponce Palacios manzana "A", lote 03, Asentamiento Humano Ovalo Vicentelo Bajo, distrito de El Agustino, provincia y departamento de Lima, de un área aproximada de noventa metros cuadrados (90 m²), el que se encuentra en posesión del demandado.

- Asimismo, el demandado al contestar la demanda, manifiesta el hecho de ocupar el inmueble materia de *litis* integrando el Asentamiento Humano "Ovalo Vicentelo Bajo" de El Agustino, el cual se encuentra reconocido por la Municipalidad del sector, mediante resolución de alcaldía, quien les ha otorgado la constancia de posesión correspondiente, sin embargo, se deberá tener en cuenta, que la Municipalidad de El Agustino, no resulta ser propietaria de dicho inmueble, y por lo tanto carece de legitimidad para otorgar la posesión de inmuebles que no le pertenecen, por lo que no existe documento alguno que acredite dicha propiedad.
- Debe tenerse en cuenta además, que el demandado al prestar la declaración de parte en el acto de la audiencia única, manifiesta el hecho de que carece de contrato de compraventa del inmueble y que el mismo no se encuentra independizado ante los Registros Públicos, acreditándose con ello que carece de título de propiedad sobre dicho inmueble, debiéndose tener en cuenta que si bien es cierto manifiesta el



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

CASACIÓN N° 61-2015

LIMA

Desalojo por Ocupación Precaria

hecho de que el inmueble se encuentra independizado por la Municipalidad, quien le ha otorgado la constancia de posesión; dichos documentos no constituyen títulos que justifiquen la posesión del inmueble, por no haber sido otorgado por su propietario.

- Asimismo, el demandado, al momento de contestar la demanda, no ha desvirtuado los fundamentos de hecho ni de derecho de la demanda, toda vez que este manifiesta el hecho de tener la posesión del inmueble materia de *litis* desde el año de mil novecientos noventa y uno, esto es, en forma colectiva como asentamiento humano, hecho que fue constatado por la Municipalidad correspondiente, quien les entregó la constancia de posesión y que desconocía que el demandante sea propietario de dicho inmueble.

3. Sentencia de vista

Apelada la mencionada resolución, la Sala Superior, mediante sentencia de vista de fecha veinticuatro de noviembre de dos mil catorce (fojas doscientos ochenta y seis), **revocó** la sentencia apelada, que declaró fundada la demanda; y, **reformándola** la declaró **infundada**, bajo los siguientes argumentos:

- Que, el demandante alega que la parte demandada “ha usurpado parte del inmueble de su propiedad”, sin indicar el año en que tal hecho se produjo; sin embargo, la resolución fiscal emitida por la Primera Fiscalía Provincial Mixta de El Agustino, de fecha trece de mayo de dos mil once, señala que un grupo de personas provenientes de Huancavelica arribaron a la ciudad de Lima en el año mil novecientos noventa, y finalmente en el año mil novecientos noventa y uno ocuparon un terreno colindante con el



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

CASACIÓN N° 61-2015

LIMA

Desalojo por Ocupación Precaria

río Rímac, en un lugar al que denominaron Asentamiento Humano Óvalo de Vicentelo Bajo, distrito de El Agustino. En tal sentido, la Municipalidad Distrital le ha otorgado constancias de posesión por ocupar el terreno desde el año mil novecientos noventa y uno, que se ratifica con las fotografías del predio que dan cuenta de la edificación consolidada que se ha levantado en el predio y la inspección judicial de fecha nueve de julio de dos mil doce.

- En consecuencia, si la parte demandada posee el bien desde el año mil novecientos noventa y uno, entonces resulta aplicable el considerando 65 del Cuarto Pleno Civil de la Corte Suprema: “En lo que concierne a lo dispuesto por el artículo 601 del Código Procesal Civil, que permite abrir el debate de la posesión en un proceso plenario, cuando ya ha prescrito el plazo para interponer la pretensión interdictal, evidencia, sin duda que el accionante no podrá optar por recurrir al desalojo para lograr la recuperación de su bien, puesto que, al haber sido negligente en la defensa de su posesión durante el plazo de un año, mal puede pretender usar un procedimiento sumario para recuperar su bien, dado que el despojo presupone que ha sido el mismo accionante quien padeció ese acto de desposesión ilegítima”.
- Por tal motivo, señaló que en el presente caso, el actor, propietario desde el año mil novecientos ochenta y siete, sufrió la ocupación unilateral del demandado que se llevó a cabo en el año mil novecientos noventa y uno; sin embargo, recién plantea la demanda en el año dos mil once, es decir, cuando han transcurrido veinte años de la posesión ejercida por el demandado, por lo que ha prescrito en exceso la posibilidad de accionar en la vía del interdicto; en consecuencia, no cabe el uso de las acciones sumarias como el desalojo, por lo que el demandante debería recurrir al proceso de conocimiento, de conformidad con el artículo 601, del Código Procesal Civil.



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

CASACIÓN N° 61-2015

LIMA

Desalojo por Ocupación Precaria

4. Recurso de casación

Esta Sala Suprema, mediante resolución de fecha treinta y uno de enero de dos mil dieciocho (fojas ciento noventa y cuatro del cuadernillo de casación), declaró procedente el recurso de casación por la causal de infracción normativa de derecho procesal y por infracción normativa de derecho material. El recurrente ha denunciado las siguientes causales:

- iv) Infracción normativa de los artículos 139, incisos 3, 5 y 14, de la Constitución Política del Perú; y, de los artículos 50, incisos 4 y 6, 122, incisos 3 y 4, y 196, del Código Procesal Civil.** Alega el recurrente que al emitirse la sentencia de vista se ha vulnerado el derecho al debido proceso y a la motivación de las resoluciones judiciales, pues se ha sustentado el fallo en hechos nuevos no probados, como es el caso de haber sostenido que la parte demandada viene poseyendo el bien *sub litis* desde el año mil novecientos noventa y uno, lo que no ha sido objeto de debate probatorio; y, señala que la Sala Superior no consideró que de lo actuado no existe expropiación alguna de su propiedad por parte de la Municipalidad de El Agustino.
- v) Apartamiento inmotivado del precedente judicial contenido en la Casación N.º 2884-2004.** Alega que en la sentencia de vista se ha extendido el concepto de ocupante precario a otras figuras que protegen el derecho de propiedad, los cuales no corresponden a la pretensión demandada, y forzosamente pretende aplicar el plazo de los interdictos, cuando en el presente caso no se hace referencia al despojo.
- vi) Infracción normativa del artículo 911, del Código Civil.** Alega que se ha inaplicado el referido artículo, pues la posesión clandestina o de facto se ejerce sin título alguno, porque no ha sido autorizada por el propietario y de hecho el poseedor sin consentimiento del dueño ha tomado posesión del inmueble.



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

CASACIÓN N° 61-2015

LIMA

Desalojo por Ocupación Precaria

III. FUNDAMENTOS

Primero.- Conforme se ha anotado precedentemente, el recurso de casación ha sido declarado procedente por las causales de infracción normativa de derecho procesal e infracción normativa de derecho material, debiendo absolverse, en principio, la causal de carácter procesal, por las implicancias que podría tener su estimación, pues si se declara fundado el recurso por estas causales debería verificarse el reenvío, careciendo de objeto, en tal supuesto, el pronunciamiento respecto a la causal material.

Segundo.- En relación a la causal de **infracción normativa procesal señalada en el punto a)**, debemos señalar que, el debido proceso es un derecho complejo que está conformado por un conjunto de derechos esenciales que impiden que la libertad y los derechos de los individuos sucumban ante la ausencia o insuficiencia de un proceso o procedimiento, o se vean afectados por cualquier sujeto de derecho -incluyendo el Estado- que pretenda hacer uso abusivo de éstos. En ese sentido, es menester recalcar que el artículo 139, inciso 3, de la Constitución Política del Perú, consagra como principio rector de la función jurisdiccional, dentro de nuestro ordenamiento jurídico, la observancia del debido proceso. Éste, conforme a la interpretación que reiteradamente ha efectuado la Corte Interamericana de Derechos Humanos, exige fundamentalmente que todo proceso o procedimiento sea desarrollado de forma tal que, su tramitación garantice a las personas involucradas en él, las condiciones necesarias para defender adecuadamente y dentro de un plazo razonable los derechos u obligaciones sujetos a consideración⁵.

⁵ Corte IDH. OC-9/87 “Garantías Judiciales en Estados de Emergencia”, párrafo 28.



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

CASACIÓN N° 61-2015

LIMA

Desalojo por Ocupación Precaria

Tercero.- En ese sentido, 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 consagrado en el inciso 5, del artículo 139, 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, cuya infracción origina la nulidad de la resolución, conforme lo disponen las dos últimas normas procesales señaladas. Una motivación adecuada conlleva la justificación lógica, razonada y conforme a las normas constitucionales y legales, así como con arreglo a los hechos y petitorios formulados por las partes; por lo tanto, una motivación adecuada y suficiente comprende tanto la motivación de hecho o *in factum* (en la que se establecen los hechos probados y no probados mediante la valoración conjunta y razonada de las pruebas incorporadas al proceso, sea a petición de parte como de oficio, subsumiéndolos en los supuestos fácticos de la norma) y la motivación de derecho o *in jure* (en la que se selecciona la norma jurídica pertinente y se efectúa una adecuada interpretación de la misma).

Cuarto.- Ahora bien, a fin de determinar si un pronunciamiento específico ha cumplido con el deber de motivación, en los términos antes reseñados, conviene recordar que, según lo ha sostenido esta Suprema Corte, “el cumplimiento de este deber no se satisface con la sola expresión escrita de las razones internas o psicológicas que han inclinado al juzgador a decidir la controversia de un modo determinado, sin importar cuáles sean éstas; sino que, por el contrario, exige necesariamente la existencia de una exposición clara y coherente en la sentencia que no solo explique, sino que justifique lógicamente la decisión adoptada, en base a las



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

CASACIÓN N° 61-2015

LIMA

Desalojo por Ocupación Precaria

pruebas y demás hechos acontecidos en el proceso, y en atención a las normas jurídicas aplicables al caso”⁶.

Quinto.- En el presente caso, este Tribunal Supremo advierte que la Sala Superior ha justificado de manera coherente y razonada su decisión de revocar la sentencia que declaró fundada la demanda, y reformándola declarar infundada, pues, se aprecia que la resolución fiscal emitida por la Primera Fiscalía Provincial Mixta de El Agustino, de fecha trece de mayo de dos mil once, señaló que un grupo de personas provenientes de Huancavelica arribaron a la ciudad de Lima, en el año mil novecientos noventa, y en el año mil novecientos noventa y uno, ocuparon el terreno colindante con el río Rímac, es decir, en autos se acreditó que la parte demandada tiene posesión del lote 03 (manzana “A”), como integrante del Asentamiento Humano “Ovalo Vicentelo Bajo” desde el año mil novecientos noventa y uno, y que la Municipalidad Distrital de El Agustino los reconoció como tales mediante Resolución de Alcaldía N.º 0539, de fecha diez de julio de mil novecientos noventa y tres, además en forma sucesiva les extendió las Constancias de Posesión N.º 036-08-GDU/MDEA y N.º 265-10-GDU, de fechas veintiséis de mayo de dos mil ocho y uno de julio de dos mil diez, respectivamente. De igual manera, las constancias otorgadas por la Municipalidad mencionada, están ratificadas con las fotografías del predio que dan cuenta de la edificación consolidada que se levantó en el predio y con la inspección judicial de fecha nueve de julio de dos mil doce. En suma, la decisión adoptada es acorde con el mérito de lo actuado y el derecho, cumpliendo de ese modo con las garantías del debido proceso, no apreciándose la existencia de vicio alguno en la motivación de las resoluciones judiciales. En consecuencia, el extremo **a)** del recurso de casación debe desestimarse.

⁶ Casación N.º 6910-2015, de fecha dieciocho de agosto de dos mil quince.



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

CASACIÓN N° 61-2015

LIMA

Desalojo por Ocupación Precaria

Sexto.- Absolviendo la denuncia contenida en el extremo **b)** del recurso de casación, en relación a que hubo apartamiento inmotivado del precedente judicial contenido en la Casación N.° 28 84-2004, porque en la sentencia de vista se extendió el concepto de ocupante precaria a otras figuras que protegen el derecho de propiedad. Al respecto, debemos precisar que el carácter de precedente judicial, ha sido atribuido en el Código Procesal Civil, únicamente a las resoluciones adoptadas de conformidad con el artículo 400, esto es, en Pleno Casatorio; en tal sentido, la sentencia recaída en la Casación N.° 28 84-2004, cuyo apartamiento, denuncia el recurrente, no se encuentra dentro de esos alcances, puesto que no ha sido expedida, conforme a los requisitos establecidos en la citada norma procesal; de ahí que no sea posible denunciar su infracción. Por consiguiente, tal alegación debe desestimarse.

Séptimo.- En cuanto a la denuncia contenida en el extremo **c)** del recurso de casación bajo examen, cabe tener en cuenta lo sostenido en el fundamento quinto de la presente resolución, respecto a que está acreditado en autos que el demandado posee el bien desde el año mil novecientos noventa y uno. En tal sentido, como bien efectúa la Sala Superior, corresponde la aplicación del considerando 65 del Cuarto Pleno Casatorio de la Corte Suprema que señala:

“65.- En lo que concierne a lo dispuesto por el artículo 601° del Código Procesal Civil, que permite abrir el debate de la posesión en un proceso plenario, cuando ya ha prescrito el plazo para interponer la pretensión interdictal, evidencia, sin duda que el accionante no podrá optar por recurrir al desalojo para lograr la recuperación de su bien, puesto que, al haber sido negligente en la defensa de su posesión durante el plazo de un año, mal puede pretender usar un procedimiento sumario para recuperar su bien, dado que el desalojo presupone que ha sido el mismo accionante quien padeció ese acto de desposesión ilegítima”.



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

CASACIÓN N° 61-2015

LIMA

Desalojo por Ocupación Precaria

En efecto, es correcta la conclusión de la Sala Superior, cuando sostiene que no cabe el uso de las acciones sumarias como el desalojo, debiendo el demandante recurrir al proceso de conocimiento, conforme a lo dispuesto al artículo 601, del Código Procesal Civil, pues, el demandante en calidad de propietario, sufrió la ocupación unilateral del demandado en el año mil novecientos noventa y uno; empero, recién plantea la demanda en el año dos mil once, es decir, luego de transcurridos veinte años de la posesión ejercida por el demandado. Siendo así, y apreciándose que lo resuelto se encuentra conforme a derecho, corresponde desestimar la infracción denunciada, tanto más si el demandado está amparado en el acápite 7) de la decisión jurisprudencial vinculante, esto es en la prescripción del plazo de un año que tiene el demandante para recuperar el bien luego de la invasión y ocupación unilateral del poseedor.

IV. DECISIÓN

Por las razones expuestas y en aplicación del artículo 397, del Código Procesal Civil, **MI VOTO** es porque se declare: **INFUNDADO** el recurso de casación interpuesto por el demandante, **José Helmer Huatuco Solís**; por consiguiente, **NO SE CASE** la sentencia de vista de fecha veinticuatro de noviembre de dos mil catorce (fojas doscientos ochenta y seis), expedida por la Sexta Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima; **DISPONIÉNDOSE** la publicación de la presente resolución en el Diario Oficial “El Peruano”, bajo responsabilidad; en los seguidos contra Juan Urbina Ñahui, sobre desalojo por ocupación precaria; *devolviéndose*.

S.

ORDOÑEZ ALCÁNTARA

Vpa/Mam