



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
SENTENCIA
CASACIÓN N° 5000-2018
LAMBAYEQUE
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

Sumilla: *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 los principios del debido proceso y de motivación de las resoluciones judiciales, contenido en el artículo 139 incisos 3 y 5 de la Constitución Política del Perú.*

Lima, uno de julio de dos mil veintiuno

LA SALA CIVIL PERMANENTE DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA: vista la causa en Audiencia Pública virtual llevada a cabo el uno de julio de dos mil veintiuno, integrada por los señores Jueces Supremos Salazar Lizárraga, Rueda Fernández, Calderón Puertas, Echevarría Gaviria y Bustamante Zegarra; y luego de verificada la votación con arreglo a ley, se emite la siguiente sentencia:

I. ASUNTO:

Es de conocimiento de esta Sala Suprema el recurso de casación interpuesto a folios doscientos cuarenta y cinco, por la parte demandada **Regina Ofelia Rivas Burga**, de fecha veintitrés de agosto de dos mil dieciocho, contra la sentencia de vista de fecha uno de agosto de dos mil dieciocho, obrante a fojas doscientos treinta y dos, que *confirmó* la sentencia de primera instancia de fecha dieciocho de enero de dos mil dieciocho, obrante a fojas ciento cuarenta, que declaró fundada la demanda de desalojo por ocupación precaria, en los seguidos por Chester Humberto Arias Cahuas.



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
SENTENCIA
CASACIÓN N° 5000-2018
LAMBAYEQUE
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA

II. ANTECEDENTES

- 1. Demanda.** Por escrito obrante a fojas dieciséis, subsanado a fojas veinticuatro, **Chester Humberto Arias Cahuas**, interpone demanda de desalojo por ocupación precaria, solicitando que en su condición de propietario del bien inmueble ubicado en el Lote N° 10 de la manzana 44 del Pueblo Tradicional de Chongoyape, dirección municipal Calle Simón Bolívar N° 1333 – Chongoyape, la demandada Regina Ofelia Rivas Burga desocupe y le haga entrega del bien inmueble anteriormente indicado. Entre los argumentos de su demanda sostiene que: **i)** A través de la Escritura Pública N° 1886, del veintitrés de agosto de dos mil catorce, adquirió de don Segundo Leoncio Burga Villasis el bien sub litis, que se encuentra debidamente inscrito en la Partida N° P10073952 de los Registros Públicos de Chiclayo, y, **ii)** La demandada sin tener derecho alguno sobre el citado bien, menos contrato de arrendamiento, ha tomado posesión del mismo negándose a salir, privándolo del uso y disfrute que tiene del predio.
- 2. Contestación de la demanda.** Por escrito de fojas cuarenta y tres, subsanado a fojas cincuenta y siete, la demandada **Regina Ofelia Rivas Burga**, contesta la demanda refiriendo que: **i)** No es ocupante precaria del inmueble sub litis, sino propietaria conjuntamente con su hermano Luis Rivas Burga y su hijo Guillermo Torres Rivas, cuya propiedad la adquirieron de la propietaria original Rita Ofelia Burga Villasis, quien les donó el inmueble mediante documento privado de puño y letra de la misma por ante el Juzgado de Paz de Tercera Nominación del Distrito de Chongoyape, con fecha veintidós de diciembre de dos mil dos, que constituye título de propiedad imperfecto, cuya donación la hizo por haber vivido en su compañía y haberla cuidado en su vejez; **ii)** El vendedor, supuesto propietario Segundo Leoncio Burga Villasis (ya fallecido) al



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
SENTENCIA
CASACIÓN N° 5000-2018
LAMBAYEQUE
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA

fallecimiento de su tía donante tramitó una sucesión intestada logrando ser declarado único heredero de Rita Ofelia Burga Villasis (ignorando a los siete hermanos que tienen derecho a la herencia), habiendo vendido en varias oportunidades el inmueble a sus testaferros; **iii)** Ante el mismo juzgado, se viene tramitando el Expediente N° 3393-2010, sobre prescripción adquisitiva de propiedad, en contra del vendedor Segundo Leoncio Burga Villasis, y otros; **iv)** La recurrente tiene título, y en la demanda de prescripción adquisitiva de dominio debe establecerse la propiedad del inmueble; y, **v)** La Escritura Pública N° 1886, del veintitrés de agosto de dos mil catorce, del demandante, resulta nula por cuanto el vendedor Segundo Leoncio Burga Villasis, falleció el cuatro de octubre de dos mil catorce, cuando contaba con 79 años de edad, y en cuya compra venta no aparece ningún familiar o testigo dada su edad, ya que días antes de su fallecimiento estuvo internado en el Hospital Regional Docente “Las Mercedes”, compra venta que se celebró 41 días antes de su fallecimiento, por cuya razón ha iniciado proceso de nulidad de compra venta, Expediente N° 2723-2015.

- 3. Audiencia única y fijación de Puntos Controvertidos.** Mediante Acta de Audiencia Única de fojas setenta y nueve, la *A Quo* declaró infundada la excepción de falta de legitimidad para obrar del demandante, saneado el proceso y la existencia de una relación jurídica procesal válida. Asimismo, se fijaron como puntos controvertidos: **a)** Determinar si el demandante Chester Humberto Arias Cahuas tiene derecho a la restitución del inmueble ubicado en el lote 10 de la manzana 44, del Pueblo Tradicional de Chongoyape, con dirección municipal calle Simón Bolívar 1333 – Chongoyape; y, **b)** Determinar si debe restituirse la referida propiedad a favor del demandante, al estar ocupando la demandada en forma precaria el mismo, por carecer de título que legitime su posesión.



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
SENTENCIA
CASACIÓN N° 5000-2018
LAMBAYEQUE
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA

- 4. Sentencia de Primera Instancia.** La señora Jueza a cargo del Séptimo Juzgado Especializado Civil de Chiclayo de la Corte Superior de Justicia de Lambayeque, mediante sentencia de fecha dieciocho de enero de dos mil dieciocho, obrante a fojas ciento cuarenta y seis, declaró fundada la demanda, sosteniendo entre sus principales argumentos que: **i)** Con la Escritura Pública N° 1886, el Asiento 0010 de la Partida P10073952 – Zona Registral N° II Sede Chiclayo, los recibos de impuesto predial de 2015, así como la declaración jurada de autoavalúo, queda acreditado que el título que el actor ostenta para tener derecho a la restitución es el de propietario; **ii)** El documento de fecha veintidós de diciembre de dos mil dos, es una transferencia que se produciría *mortis causa*. En ese sentido, se aprecia que lo que ha querido hacer Rita Ofelia Burga Villasis es otorgar derechos *post mortem*; por lo que, en realidad dicho documento se trataría de un testamento ológrafo; **iii)** Al tratarse de un testamento ológrafo conforme al artículo 709 del Código Civil, para que el mismo surta efectos, es necesario realizar un proceso judicial de comprobación de testamento; siendo que sólo a partir de ello, pueda hablarse de herederos. En el presente caso, la parte demandada no ha acreditado dicha comprobación; por lo que el testamento ológrafo a que se hace referencia no constituye título que justifique la posesión del bien; **iv)** Con las copias certificadas del Expediente N° 3393-2010, se acredita que una posesión continua de 6 años aproximadamente, lo que significa que se analizará si para la prescripción corta reúne los requisitos de ley; **v)** Con los recibos de luz y de saneamiento de 2010, anexos al Expediente N° 3393-2010 (prescripción adquisitiva de dominio) se concluye que la posesionaria del bien actuaba como propietaria. En cuanto a la continuidad, ésta se demuestra con los actos de posesión por más de 5 años. En cuanto a la pacificidad, no se advierte cuestionamiento a través de algún proceso judicial. Respecto a la publicidad, está acreditada con el certificado de placa domiciliario del 2004 y los certificados de posesión de 2007 y 2010, emitidos por la Municipalidad Distrital



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
SENTENCIA
CASACIÓN N° 5000-2018
LAMBAYEQUE
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA

de Chongoyape; **vi)** No obstante, contrariamente a lo señalado por la demandada no se advierte que éstos ostenten justo título como presupuesto para la prescripción corta; y es que, justo título no lo constituye el testamento ológrafo, sino la vocación hereditaria que tuvieron éstos, la que a decir de la propia versión de la actora y de lo expresado en el documento, no se evidencia; **vii)** La demandada no ha logrado demostrar un entroncamiento con la propietaria originaria en el proceso de sucesión intestada; tampoco se encuentra dentro de las copias certificadas del proceso de prescripción adquisitiva de dominio alguna prueba sobre el entroncamiento con Rita Ofelia Burga Villasis (propietaria original), y en la contestación de demanda de este proceso tampoco ello ha quedado acreditado; **viii)** Por tanto, prescindiendo del testamento ológrafo, la demandante no tiene título alguno que pueda legitimar su posesión y pueda enervar el derecho a la restitución del demandante; y, **ix)** No se acredita un título que justifique la posesión de la demandada, se demuestra que está en una situación de precariedad.

- 5. Sentencia de Segunda Instancia.** Conocida la causa en segunda instancia, por la Segunda Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Lambayeque, confirmó la sentencia apelada que declaró fundada la demanda, tras considerar que: **i)** Es correcto el razonamiento del Juez cuando afirma que, por Escritura Pública N° 1886, del veintitrés de agosto de dos mil once y el Asiento 10 de la Partida Registral P10073952 se acredita la calidad de propietario del demandante, y en esa calidad se ha solicitado la restitución del bien inmueble; **ii)** Uno de los argumentos del recurso de apelación es que no tienen la calidad de precario, puesto que han adquirido el bien mediante un documento del veintidós de diciembre de dos mil dos, donde Rita Ofelia Burga Villasis les transfiere en donación. No dice nada respecto a los argumentos expuestos por el Juzgado, es decir, que se trata de un testamento ológrafo; **iii)** En el caso que se trate de un testamento ológrafo, como afirma el Juzgado, cuyo razonamiento



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
SENTENCIA
CASACIÓN N° 5000-2018
LAMBAYEQUE
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA

no ha sido impugnado, debe indicarse que el artículo 707 del Código Civil, señala que *“para que produzca efectos un testamento ológrafo debe ser protocolizado, previa aprobación, por la vía judicial dentro del plazo de un año contando desde la muerte del testador”*. En ese caso, no se evidencia prueba alguna que el documento del veintidós de diciembre de dos mil dos, en el que se expresa la última voluntad de Rita Ofelia Burga Villasis, haya sido protocolizada a la muerte del testador, por lo tanto, no tendría un justo título para poseer; **iv)** Si se tiene en cuenta que la demandada señala que ese mismo documento se trata de una donación, debe indicarse que, en el artículo 1625 del Código Civil se ordena que la donación debe ser por escritura pública y ese documento no cumple con la formalidad prevista en esta norma; **v)** Se ha señalado que se ha iniciado un proceso de prescripción adquisitiva de dominio Exp. N° 3393-2010-0-1706-JR-07; sin embargo, el juzgado, analizado debidamente el expediente, ha concluido que, si bien es cierto, es una posesión continua, pacífica y pública, la demandante no tiene un justo título para poseer. Su posesión es a partir del fallecimiento de la propietaria; por tanto, desde esa fecha, diecisiete de junio de dos mil tres hasta la interposición de la demanda, treinta de setiembre de dos mil diez, no cumple con el plazo de prescripción adquisitiva de dominio que ordena el artículo 950 del Código Civil; **vi)** Teniendo en cuenta que en el Expediente N° 3393-2010 (prescripción adquisitiva) no se ha emitido una sentencia que determine la situación legal de la demandada, será en ese proceso donde debe determinarse una declaración de propiedad por usucapión; entre tanto, esta Sala no asume convicción que la demandada haya adquirido la propiedad del bien inmueble por prescripción adquisitiva de dominio; y, **vii)** En el presente caso, no se advierte que la Escritura Pública N° 1886, por la cual el demandante adquiere la propiedad inmueble, adolezca de nulidad manifiesta que sea suficiente como para poder declarar la nulidad de oficio, conforme al artículo 220 del Código Civil; en todo caso, tal como lo han afirmado los demandados, en el proceso de nulidad de



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
SENTENCIA
CASACIÓN N° 5000-2018
LAMBAYEQUE
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

acto jurídico que han instaurado en contra del demandante, bien pueden resolver el tema de la nulidad con mayor caudal probatorio.

III. RECURSO DE CASACIÓN:

Contra la mencionada sentencia de vista, emitida por la Sala Superior, la parte demandada interpuso recurso de casación, mediante escrito presentado el veintitrés de agosto de dos mil dieciocho, que obra a fojas doscientos cuarenta y cinco; el cual fue declarado procedente por este Supremo Tribunal, mediante resolución de fecha veintiséis de abril de dos mil diecinueve, que obra a fojas cuarenta y seis del cuaderno de casación, por las causales de:

- i) **Infracción normativa del artículo 911° del Código Civil y del Cuarto Pleno Casatorio Civil – Casación 2195-2011-Ucayali.** Señala que tanto la recurrente como su familia no son ocupantes precarios, pues la Municipalidad Distrital de Chongoyape ha efectuado una serie de construcciones en el inmueble al haber sido declarada beneficiaria por ser damnificada del fenómeno del niño costero; además, de una serie de constancias de ser posesionaria con su familia del bien sub materia, por lo que, tienen una posesión continua, pacífica, pública y que jamás podrán ser considerados precarios. Indica que el Ad quem en forma equivocada ha calificado su título de propiedad otorgado por la anterior propietaria, y tía de los recurrentes un año antes de su fallecimiento, y lo ha considerado como Testamento Ológrafo; cuando en realidad es una Escritura Imperfecta de Donación, otorgada conforme al artículo 1625° del Código Civil, por lo que, no es de aplicación del artículo 707° del Código acotado. Alega que, el inmueble sub-litis constituye un hogar de familia, que está formado por la recurrente Regina Ofelia Rivas Burga, su hijo Guillermo Torres Rivas, su esposa Paty Aguayo Valle y su hija Valentina Torres Aguayo de trece años de edad y, por otro lado, su hermano Luis Alberto Rivas Burga, su esposa Anita Oliveros Torres y sus hijas Angie e Ingrid Rivas



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
SENTENCIA
CASACIÓN N° 5000-2018
LAMBAYEQUE
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA

Oliveros; y que, al producirse un desalojo ilegalmente ordenado, se pondría en serio peligro la vivienda y el bienestar de su familia. Manifiesta que respecto al demandante Chester Humberto Arias Cahuas, es un testaferro que en forma simulada y con acuerdo del señor Leoncio Burgas Villasis, quien fue el que en forma dolosa se declaró único y universal heredero de su tía donante Rita Ofelia Burga Villasis viuda de Rivas, cuando en realidad ella tiene siete hermanos. Del mismo modo, según el Expediente N° 35 53-2010 que se tramita por ante el Primer Juzgado Civil sobre Petición de Herencia, la misma que se encuentra inscrita en Registros Públicos; que, asimismo, en el Expediente N° 3393-2010 se tramita por su parte una demanda por Prescripción Adquisitiva de Dominio, la misma que se encuentra en autos para sentencia; por lo que, el Colegiado ha adelantado criterio sosteniendo que se trata de un Testamento Ológrafo, ya que los demandados tienen Título imperfecto de propiedad y a la vez una posesión continua, pacífica y pública; que en ningún lugar puede decirse que son ocupantes precarios, y que además toda su vida han vivido en dicho inmueble. Asimismo, el hoy demandante Chester Humberto Arias Cahuas ha sido demandado por los recurrentes en el Expediente N° 2723-2015, por ante el Cuarto Juzgado Civil de Chiclayo, proceso que se encuentra pendiente de sentencia, por lo que este proceso no debió ser resuelto hasta que se resuelva la nulidad de la compra-venta que le siguen a Chester Humberto Arias Cahuas y a su supuesto vendedor Segundo Leoncio Burga Villasis, razón por la que no resulta aplicable el artículo 911° del Código Civil, ya que su vendedor para obtener la propiedad lo ha hecho en forma dolosa, hecho que los juzgadores no han tenido en cuenta y otorgan derecho a quien no le corresponde, y,

- ii) **De manera excepcional por infracción normativa del artículo 139°, incisos 3 y 5 de la Constitución Política del Estado.** A efectos de determinar si la actuación de las instancias de mérito ha respetado los referidos derechos.



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
SENTENCIA
CASACIÓN N° 5000-2018
LAMBAYEQUE
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

IV. FUNDAMENTOS DE ESTA SALA SUPREMA

PRIMERO.- Es menester precisar que el recurso de casación es un medio de impugnación 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 de la Corte Suprema de Justicia; así como determinar si en dichas decisiones se ha infringido o no las normas que garantizan el debido proceso, traducido en el respeto de los principios que lo regulan.

SEGUNDO. - En el caso de autos, al haberse declarado procedente el recurso de casación por las infracciones normativas denunciadas tanto de carácter procesal como material, corresponde efectuar en primer término el análisis de la causal procesal, toda vez que de resultar fundada esta, dada su incidencia en la tramitación del proceso y su efecto nulificante, carecería de sentido emitir pronunciamiento respecto de la causal material.

TERCERO: El derecho fundamental al debido proceso, tal como lo ha señalado el Tribunal Constitucional, es un derecho continente pues comprende, a su vez, diversos derechos fundamentales de orden procesal. *“En la doctrina y la jurisprudencia nacionales han convenido en que el debido proceso es un derecho fundamental de toda persona -peruana o extranjera, natural o jurídica- y no sólo un principio o derecho de quienes ejercen la función jurisdiccional. En esa medida, el debido proceso comparte el doble carácter de los derechos fundamentales: es un derecho subjetivo y particular exigible por una persona y, es un derecho objetivo en tanto asume una dimensión institucional a ser respetado por todos, debido a que lleva implícito*



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
SENTENCIA
CASACIÓN N° 5000-2018
LAMBAYEQUE
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

*los fines sociales y colectivos de justicia (...)*¹. Este derecho, “por su naturaleza misma, se trata de un derecho muy complejamente estructurado, que a la vez está conformado por un numeroso grupo de pequeños derechos que constituyen sus componentes o elementos integradores, y que se refieren a las estructuras, características del Tribunal o instancias de decisión, al procedimiento que debe seguirse y a sus principios orientadores, y a las garantías con que debe contar la defensa”².

CUARTO: El Tribunal Constitucional ha señalado en la sentencia recaída en el Expediente N° 02467-2012-PA/TC, que “El derecho al debido proceso supone el cumplimiento de las diferentes garantías y normas de orden público que deben aplicarse a todos los procesos o procedimientos, a fin de que las personas estén en condiciones de defender adecuadamente sus derechos ante cualquier acto estatal o privado que pueda afectarlos. Su contenido presenta dos expresiones: la formal y la sustantiva. En la de carácter formal, los principios y reglas que lo integran tienen que ver con formalidades estatuidas, tales como las que establecen el procedimiento preestablecido, el derecho de defensa y la motivación, etcétera. En las de carácter sustantiva o, estas están básicamente relacionadas con los estándares de razonabilidad y proporcionalidad que toda decisión judicial debe suponer. A través de esto último se garantiza el derecho que tienen las partes en un proceso o procedimiento a que la resolución se sustente en la interpretación y aplicación adecuada de las disposiciones vigentes, válidas y pertinentes del orden jurídico para la solución razonable del caso, de modo que la decisión en ella contenida sea una conclusión coherente y razonable de tales normas”.

¹ LANDA, Cesar. Derecho fundamental al debido proceso y a la tutela jurisdiccional efectiva. En: [http://www2.congreso.gob.pe/sicr/cendocbib/con4_uibd.nsf/C0C8578C81370C4005257BA600724852/\\$FILE/con_art12.pdf](http://www2.congreso.gob.pe/sicr/cendocbib/con4_uibd.nsf/C0C8578C81370C4005257BA600724852/$FILE/con_art12.pdf)

² Faúndez Ledesma, Héctor. “El Derecho a un Juicio Justo”. En: Las Garantías del Debido Proceso (Materiales de Enseñanza). Lima: Instituto de Estudios Internacionales de la Pontificia Universidad Católica del Perú y Embajada Real de los Países Bajos, pág. 17.



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
SENTENCIA
CASACIÓN N° 5000-2018
LAMBAYEQUE
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

QUINTO: En ese sentido, cabe precisar que el derecho al debido proceso y la tutela jurisdiccional efectiva constituyen principios consagrados en el inciso 3, del artículo 139 de la Constitución Política del Estado, los cuales comprenden a su vez, el deber de los jueces de observar los derechos procesales de las partes y el derecho de los justiciables a obtener una resolución fundada en derecho ante su pedido de tutela en cualquiera etapa del proceso. De ahí que dichos principios se encuentren ligados a la exigencia de la motivación de las resoluciones judiciales, prevista en el inciso 5 del referido artículo constitucional, esto es, 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.

SEXTO: Al respecto, el Tribunal Constitucional ha señalado en la sentencia recaída en el expediente N° 000728-2008-PHC/TC-Lima, expedida el trece de octubre de dos mil ocho, que: *“El derecho a la debida 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. Sin embargo, no todo ni cualquier error en el que eventualmente incurra una resolución judicial constituye automáticamente la violación del contenido constitucionalmente protegido del derecho a la motivación de las resoluciones judiciales”.*

SÉTIMO: Procediendo al análisis de la sentencia recurrida se advierte que el *Ad Quem* comienza con el examen normativo y jurisprudencial del ocupante precario (ver considerando segundo, numerales 2.1., 2.2., y 2.3.), procediendo luego a absolver los agravios expuestos en el recurso de apelación (ver considerando cuarto), así, realiza el análisis de la titularidad de la demandante sobre el predio sub litis (ver considerando cuarto, numeral 4.1.) y asimismo si la



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
SENTENCIA
CASACIÓN N° 5000-2018
LAMBAYEQUE
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

demandada ostenta título alguno que justifique su posesión, en base a los hechos determinados en autos (Considerando cuarto, numerales 4.2., 4.3., 4.4., 4.5., 4.6., 4.7., 4.8., y 4.9.), coligiendo que en el caso concreto el demandante Chester Humberto Arias Cahuas, es propietario del inmueble sub litis como se acredita con la Escritura Pública N° 1886, del veintitrés de agosto de dos mil catorce, y la Partida Registral N° P100 73952 – Zona Registral N° II Sede Chiclayo; mientras que la demandada Regina Ofelia Rivas Burga durante la secuela del proceso, no ha acreditado tener título que justifique su posesión, por el contrario se advierte que se está poseyendo sin la presencia o acreditación de algún acto o hecho que justifique el disfrute del derecho a poseer. Además, las instrumentales presentadas por la demandada, como el documento de fecha veintidós de diciembre de dos mil dos, no se aprecia que haya sido protocolizado a la muerte del testador, por lo tanto, no tendría justo título para poseer, y si tenemos en cuenta que la demandada señala que ese mismo documento se trata de una donación, el artículo 1625 del Código Civil ordena que la donación debe ser por escritura pública y ese documento no cumple con la formalidad prevista en la norma.

OCTAVO: En ese 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 los principios del debido proceso y de motivación de las resoluciones judiciales, contenido en el artículo 139 incisos 3 y 5 de la Constitución Política del Perú, por lo que esta causal deviene en **infundada**.



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
SENTENCIA
CASACIÓN N° 5000-2018
LAMBAYEQUE
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA

NOVENO: En cuanto a la denuncia contenida en el acápite **i)** del numeral III de la presente resolución, referente a que la demandada no tiene la condición de precaria y por ende se habría infringido el artículo 911 del Código Civil y el Cuarto Pleno Casatorio Civil, Casación N° 2195-2011-Ucayali, se debe destacar previamente, que en un proceso sobre desalojo por ocupación precaria, la pretensión procesal esta 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 de este bien, de lo que dependerá, entre otros supuestos, si éste tiene o no la condición de precario, según el artículo 911 del Código Civil.

DÉCIMO: Que, Eugenio María Ramírez, sostiene que: *“La posesión precaria es la que se ejerce sin título alguno o cuando el que se tenía ha fenecido. 1. Se posee precariamente cuando se usa un bien conociendo que es ajeno y sin intención de apropiárselo”³*, 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*

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



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
SENTENCIA
CASACIÓN N° 5000-2018
LAMBAYEQUE
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

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.”⁴

UNDÉCIMO: Debe indicarse que el presente proceso, la parte demandada ha sostenido que la Municipalidad Distrital de Chongoyape ha efectuado una serie de construcciones en el inmueble, al haber sido declarada beneficiaria por ser damnificada del fenómeno del niño costero, además, de tener una serie de constancias de ser posesionaria con su familia; y que el bien constituye un hogar familiar. Sobre el particular el Cuarto Pleno Casatorio Civil, recaído en la Casación N° 2195-2011-Ucayali, ha establecido como doctrina jurisprudencial vinculante, en el fallo b), numeral 5., acápite 5.5 que *“Cuando el demandado afirme haber realizado edificaciones o modificaciones sobre el predio materia de desalojo (...) lo único que debe verificarse es si el demandante tiene derecho o no a disfrutar de la posesión que invoca, dejándose a salvo el derecho del demandado a reclamar en otro proceso lo que considere pertinente”*. En ese sentido, estos extremos de la causal invocada deben desestimarse.

DUODÉCIMO: En cuanto a la naturaleza del documento de fecha veintidós de diciembre de dos mil dos, la demandada señala que se trata de una escritura imperfecta de donación, por lo que, carece de objeto establecer si estamos frente a un testamento ológrafo dado que no ha sido objeto de agravio por parte de la recurrente. Al respecto, la instancia superior ha señalado en el considerando cuarto, numeral 4.3., que el artículo 1625 del Código Civil ordena que la donación de bienes inmuebles, debe hacerse por escritura pública, documento que no cumple con la formalidad prevista en la norma.

⁴ Casación N° 1457-2016-Lima Sur, emitida por Sala Civil Permanente de la Corte Suprema



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
SENTENCIA
CASACIÓN N° 5000-2018
LAMBAYEQUE
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

DÉCIMO TERCERO: En ese sentido, la demandada no ha acreditado con documento idóneo ostentar con un título que justifique su posesión respecto del inmueble materia de autos, en tanto la aludida escritura imperfecta de donación presentada por la demandada, no puede considerarse un título que justifique su posesión, puesto que el artículo 1625 del Código Civil expresamente señala: *“La donación de bienes inmuebles, **debe** hacerse por escritura pública, con indicación individual del inmueble o inmuebles donados, de su valor real y el de las cargas que ha de satisfacer el donatario, **bajo sanción de nulidad** (énfasis agregado)”*. Consecuentemente, la demanda incoada deviene en amparable, por lo tanto, este agravio de la causal declarada procedente también debe ser desestimado.

DÉCIMO CUARTO: Respecto a los argumentos referidos a que entre las partes existen sendas demandas de petición de herencia, prescripción adquisitiva de dominio y nulidad de acto jurídico, debe señalarse que lo decidido en este proceso, en nada incidiría en lo que oportunamente se resuelva en dichos procesos, pues de acuerdo con lo señalado en el Cuarto Pleno Casatorio Civil, Casación N° 2195-2011-Ucayali, literal b) numeral 3: respecto al proceso de desalojo por ocupación precario establece como doctrina jurisprudencial vinculante: *“Interpretar el artículo 585 del Código Procesal Civil, en el sentido que por “restitución” del bien se debe entender como entrega de la posesión que protege el artículo 911 del Código Civil, para garantizar al sujeto a quien corresponde dicho derecho a ejercer el pleno disfrute del mismo, independientemente si es que es propietario o no”*. Además, en el numeral 5.6, ha precisado que *“(…) De declararse fundada la demanda de desalojo por precario, en nada afecta lo que se vaya a decidir en otro proceso donde se tramite la pretensión de usucapión (…)*”. Bajo este contexto, este extremo de la causal declarada procedente también debe ser desestimada.



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
SENTENCIA
CASACIÓN N° 5000-2018
LAMBAYEQUE
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA

DÉCIMO QUINTO: Finalmente, en cuanto al argumento referido a que el demandante es un testaferro y que en forma dolosa se declaró único y universal heredero de Rita Ofelia Burga Villasis viuda de Rivas, como ya se ha indicado este proceso por su naturaleza sumaria únicamente tiene como objetivo, determinar si el demandante tiene derecho a la restitución del bien sub litis y la parte demandada carece de un título que justifique su posesión, por lo que lo alegado por la impugnante es impertinente al caso de autos.

DÉCIMO SEXTO: Estando a las consideraciones esbozadas, esta Sala Suprema considera que en el caso de autos se ha determinado que de la instrumental presentada por la parte demandada no se ha acreditado derecho alguno a permanecer en el disfrute de la posesión, pues carece de título, entendido éste como acto o hecho, que genere un efecto de protección frente al demandante, quien ha acreditado su derecho a que se le restituya la posesión del mismo, por lo que no se advierte infracción del artículo 911 del Código Civil y el Cuarto Pleno Casatorio Civil, Casación N° 2195-2011-Ucayali, correspondiendo desestimar el recurso de casación propuesto.

V. DECISIÓN:

Por tales consideraciones, y en aplicación del artículo 397 del Código Procesal Civil, modificado por el artículo 1 de la Ley N° 29364: declararon **INFUNDADO** el recurso de casación interpuesto por la demandada **Regina Ofelia Rivas Burga**, a fojas doscientos cuarenta y cinco; en consecuencia, **NO CASARON** la sentencia de vista de fecha uno de agosto de dos mil dieciocho, obrante a fojas doscientos treinta y dos; **DISPUSIERON** la publicación de la presente resolución en el Diario Oficial “El Peruano”, conforme a ley; en los seguidos por Chester Humberto Arias Cahuas contra Regina Ofelia Rivas Burga sobre desalojo por ocupación precaria; y, los



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
SENTENCIA
CASACIÓN N° 5000-2018
LAMBAYEQUE
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

devolvieron. Por vacaciones del señor Juez Supremo Ticona Postigo, integra Sala el señor Juez Supremo Bustamante Zegarra. Interviene como ponente la señora Jueza Suprema ***Echevarría Gaviria***.

S.S.

SALAZAR LIZÁRRAGA

RUEDA FERNÁNDEZ

CALDERÓN PUERTAS

ECHEVARRÍA GAVIRIA

BUSTAMANTE ZEGARRA

Lca/Lva



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
SENTENCIA
CASACIÓN N° 5000-2018
LAMBAYEQUE
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

CONSTANCIA

Se deja constancia que en la fecha se ha llevado a cabo la calificación del recurso de casación con los señores Jueces Supremos Salazar Lizárraga, Rueda Fernández, Calderón Puertas, Echevarría Gaviria y Bustamante Zegarra.

Por vacaciones del señor Juez Supremo Ticona Postigo, integra Sala el señor Juez Supremo Bustamante Zegarra.

Lima, 01 de julio de 2021.

Flor de María Concha Moscoso
RELATORA