



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

**CASACIÓN 877-2015  
LAMBAYEQUE  
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

*Sumilla: El Ad quem, para desestimar el argumento de defensa de la parte demandada, ha citado el acápite 63.VI de la Sentencia Casatoria número 2195-2011, siendo necesario precisar al respecto, que la defensa de la parte demandada no es una "mera alegación en el sentido de haber adquirido el bien por prescripción", sino que es una alegación sustentada en un documento público (Acta Notarial de Declaración de Prescripción Adquisitiva de Dominio), otorgado por un funcionario público (notario público en el ejercicio de sus funciones), correspondiendo en todo caso a la Sala Superior, hacer la debida valoración del mismo, pues ésta es facultad de las instancias de mérito.*

Lima, once de abril  
de dos mil dieciséis.-

**LA SALA CIVIL TRANSITORIA DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA:** Vista la causa número ochocientos setenta y siete - dos mil quince, y producida la votación de acuerdo a ley, emite la siguiente sentencia.--

**MATERIA DEL RECURSO:** Se trata del recurso de casación interpuesto por Juan José Velásquez Ruiz y Doris Yaneth Damián Dávila, a fojas doscientos sesenta y siete, contra la sentencia de vista de fecha treinta de diciembre de dos mil catorce, obrante a fojas doscientos cincuenta, emitida por la Primera Sala Especializada Civil de la Corte Superior de Justicia de Lambayeque, que confirma la sentencia apelada de fojas doscientos, de fecha quince de julio de dos mil catorce, que declara fundada la demanda de Desalojo por Ocupación Precaria.-----

**FUNDAMENTOS DEL RECURSO:** Esta Sala Suprema, mediante resolución de fojas veintinueve del presente cuadernillo, de fecha nueve de julio de dos mil quince, ha estimado procedente el recurso de casación referido, por las causales de infracción normativa de derecho procesal e infracción normativa de derecho material. Los recurrentes denuncian lo siguiente: **A) La infracción**



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

**CASACIÓN 877-2015  
LAMBAYEQUE  
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

**normativa procesal del artículo VII del Título Preliminar del Código Procesal Civil**, sostienen que no se ha aplicado el derecho que corresponde al proceso, pues de acuerdo a los hechos existentes en la fecha de la demanda los recurrentes tenían la posesión pública, pacífica y absoluta del inmueble *sub litis*, acreditada con abundante documental pública presentada con su contestación de demanda, desvirtuando con sus medios probatorios el principal fundamento de la incoada, esto es, el injustificado calificativo de “*ocupantes precarios*”; **B) La infracción normativa procesal del artículo 197 del Código Procesal Civil**, señalan que se ha omitido merituar y motivar la sentencia en base a su título de propiedad obtenido legalmente y que se encuentra inscrito en el Registro de la Propiedad Inmueble. Se ha omitido merituar y resolver con el mérito del Acta Notarial de Declaración de Propiedad por Prescripción Adquisitiva otorgada por la notaria Welty Alvarado Quijano, inscrita en la Partida número 11127185, que prueba su titularidad del bien *sub litis*; **C) La infracción normativa procesal del artículo 139 inciso 5 de la Constitución Política del Perú**; alegan que los Jueces Superiores han hecho una aparente y defectuosa motivación, cuando reconocen y declaran que ostenta título de propiedad con el cual pueden solicitar al Juez de la causa, llegado el caso, la inejecución de la sentencia o que se deje sin efecto el desalojo; sin embargo, han confirmado la sentencia de primera instancia; **D) La infracción normativa del artículo 70 de la Constitución Política del Perú**, refieren que si se reconoce su Derecho de Propiedad ya no sería del caso, por aplicación del IV Pleno Casatorio en lo Civil – Casación 2195-2011-Ucayali, que tengan que realizar trámites con posterioridad a la ejecución de la sentencia. Debió revocarse la apelada y declararse improcedente la demanda, dejando a salvo el derecho del accionante para que lo haga valer en la vía legal correspondiente; y **E) La infracción normativa del artículo III del Título Preliminar del Código Civil**, argumentan que en cuanto al principal fundamento de la resolución de vista, no puede ser aplicado al caso *sub judice* el IV Pleno Casatorio en lo Civil – Casación 2195-2011-Ucayali, publicado en Diario Oficial “El Peruano” el





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

**CASACIÓN 877-2015  
LAMBAYEQUE  
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

catorce de agosto de dos mil trece, porque en la fecha de la demanda (treinta y uno de enero de dos mil trece) no existió citado Pleno Casatorio. Existe flagrante violación del Principio de Irretroactividad de la Ley. -----

**CONSIDERANDO:**-----

**PRIMERO.-** 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 a fojas trece, Ángel Marino Cruzado Díaz interpone demanda de desalojo contra Juan José Velásquez Ruiz y Doris Yaneth Damián Dávila, solicitando que los demandados desocupen y le entreguen el inmueble ubicado en la calle Vicente Russo número 120, sub lote número 3, lote E, manzana 30, del sector Patasca, ciudad de Chiclayo. Como fundamentos de su petitorio sostiene que mediante Escritura Pública de fecha catorce de febrero de dos mil nueve, Dora Herrera Díaz le transfirió la propiedad del inmueble descrito en el petitorio, encontrándose inscrito su derecho en la Partida Electrónica número 11127185 de la Superintendencia Nacional de Registros Públicos, en adelante Sunarp. Con los demandados no tienen establecida relación contractual ni comercial alguna, no pagan renta, y no les asiste ningún derecho sobre el bien; sólo son ocupantes precarios y, por ende, están obligados a desocupar y entregar el inmueble *sub litis*. Que, al encontrarse el bien *sub litis* desocupado y con las puertas cerradas, los demandados aprovecharon para ingresar ilegalmente sin tener derecho alguno y, a través de una serie de artimañas, solicitaron su incorporación al proceso judicial número 2913-08, sobre desalojo del bien *sub litis*, como litisconsortes necesarios, pese a que no estuvieron ocupándolo.-----

**SEGUNDO.-** Tramitada la demanda según su naturaleza, el juez de la causa, mediante sentencia de fojas doscientos, de fecha quince de julio de dos mil catorce, declara fundada la demanda; en consecuencia, ordena que los demandados entreguen al demandante el inmueble *sub litis* en el plazo de seis días, bajo apercibimiento de lanzamiento. Como fundamentos de su decisión,



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

**CASACIÓN 877-2015  
LAMBAYEQUE  
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

el *A quo* sostiene que el demandante ha adquirido la propiedad del bien *sub litis* el catorce de febrero de dos mil nueve, de su vendedora Dora Herrera Masías, quien sostenía un proceso judicial sobre reivindicación, signado con el número 2913-08, el cual concluyó sin declaración sobre el fondo. Luego de adquirida la propiedad, ha sido debidamente inscrita en los Registros Públicos. A la fecha de interposición de la demanda (treinta y uno de enero de dos mil once), los demandados se encontraban en posesión del bien sin justo título y sin pago de renta, pues la legítima posesión que invocan sólo se evidencia de la Escritura Pública de Prescripción Adquisitiva de Dominio de fecha cuatro de agosto de dos mil once, cuando ya tenían conocimiento de la demanda de desalojo. Respecto a la alegación de que el demandante sólo ha acreditado la titularidad del predio, mas no de la construcción edificada sobre el referido inmueble; la jurisprudencia vinculante sobre la materia ha dejado establecido claramente que, aunque los demandados aleguen haber efectuado edificaciones, ello no origina la improcedencia de la demanda; tanto más si éstas son de fecha reciente, no son de antigüedad mayor a tres años, lo cual tienen derecho a reclamar en la vía correspondiente.-----

**TERCERO.-** Apelada la mencionada sentencia, la Sala Revisora, mediante sentencia de fojas doscientos cincuenta, de fecha treinta de diciembre de dos mil catorce, la confirma. Como sustento de su decisión manifiesta que no corresponde que en el proceso se dilucide sobre el destino de las construcciones que, según afirman, han realizado los demandados sobre el predio en litigio. Sobre la nulidad del título del actor por vicios de falta de manifestación de la voluntad, no pago del precio de venta y no pago de tributos, tal cuestionamiento debe ser dilucidado en proceso plenario. A fojas noventa y nueve se aprecia que, con posterioridad a los actos postulatorios, los demandados han adjuntado el Acta de Declaración (notarial) de Prescripción Adquisitiva, de fecha cuatro de agosto de dos mil once, respecto al bien *sub litis*, siendo inscrito tal título en la Partida Electrónica número 11127185, Asiento C0001, de la Zona Registral II – Sede Chiclayo. Tal declaración no





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

**CASACIÓN 877-2015  
LAMBAYEQUE  
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

determina que el derecho de los actores deba hacerse valer en la vía del proceso de conocimiento y no en proceso sumarísimo, ya que la prueba se ha presentado en forma extemporánea, lo que lleva a que el juez no la haya considerado entre los medios de prueba admitidos por la parte demandada, por expresa prohibición del artículo 559 inciso 4 del Código Procesal Civil. Aplicando el principio del artículo 8 del Código Procesal Civil al caso de autos, es válido concluir que conforme a los hechos existentes a la fecha de presentación de la demanda, la propiedad del predio en litigio es de propiedad de la demandante, conforme a la escritura pública de fojas tres y asiento registral de fojas cuatro. La adquisición de la propiedad por prescripción del inmueble en litigio por parte de los demandados, declarada por la mencionada acta notarial, puede constituir prueba idónea para solicitar al juez de primera instancia la inejecución del extremo de la sentencia, referido a la entrega del inmueble o a la ejecución forzada vía lanzamiento, pero no determina que la demanda sea improcedente.-----

**CUARTO.-** 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, las denuncias de carácter procesal, de modo que si se declara fundado el recurso por esta causal deberá verificarse el reenvío, careciendo de objeto, en tal supuesto, el pronunciamiento respecto de la causal sustantiva.-----

**QUINTO.-** En tal orden de ideas, es pertinente absolver en primer lugar la denuncia contenida en el apartado **C)** antes glosado; al respecto la motivación de las resoluciones judiciales, que constituye una garantía de la función jurisdiccional y en nuestro ordenamiento jurídico está regulado por los artículos 139 inciso 5 de la Constitución Política del Perú, 122 inciso 3 del Código Procesal Civil, artículo 12 del Texto Único Ordenado de la Ley Orgánica del Poder Judicial. Una motivación comporta la justificación lógica, razonada y conforme a las normas constitucionales y legales señaladas; así como, con



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

**CASACIÓN 877-2015  
LAMBAYEQUE  
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

arreglo a los hechos y petitorios formulados por las partes; por consiguiente, una motivación adecuada y suficiente comprende tanto la motivación de hecho o *in factum*, en el 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, como la motivación de derecho o *in jure*, en el que selecciona la norma jurídica pertinente y se efectúa una adecuada interpretación de la misma. Por otro lado, dicha motivación debe ser ordenada, fluida, lógica; es decir, debe observar los principios de la lógica y evitar los errores *in cogitando*, esto es, la contradicción o falta de logicidad entre los considerandos de la resolución.-----

**SEXTO.-** A fin de verificar si la recurrida tiene razonabilidad y consistencia lógica, es necesario comenzar indicando que en sede de mérito se ha concluido que los demandados ocupan el inmueble *sub litis* en forma precaria, habiendo el demandante, por su parte, acreditado ser propietario del mismo, lo que le confiere la facultad de solicitar su restitución.-----

**SÉTIMO.-** Al respecto, es pertinente citar la definición de ocupante precario establecida en vía de interpretación del artículo 911 del Código Civil, en la Sentencia Casatoria número 2195-2011 (Pleno Casatorio Civil sobre desalojo), publicada en el Diario Oficial El Peruano el catorce de agosto de dos mil trece, la cual tiene carácter vinculante (en virtud de lo establecido por el artículo 400 del Código Procesal Civil<sup>1</sup>; en sus acápites VII) b) 1) y VII) b) 2), se lee: "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 quien 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*

<sup>1</sup> En otro extremo de su casación los recurrentes han sostenido que esta sentencia casatoria no es aplicable porque no existía a la fecha de interposición de la demanda; sin embargo, tal argumento debe desestimarse, pues tal como queda indicado, la misma ya existía cuando el Colegiado Superior emitió su fallo, el treinta de diciembre de dos mil catorce.





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

**CASACIÓN 877-2015  
LAMBAYEQUE  
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

*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".-----*

**OCTAVO.-** En tal sentido, según lo actuado en autos y lo consignado en ambas sentencias de mérito, la parte demandada en el presente proceso ha adjuntado a fojas noventa y nueve y siguientes, un Acta Notarial de Declaración de Prescripción Adquisitiva de Dominio, según la cual se les ha declarado propietarios por prescripción adquisitiva respecto del bien *sub litis*. No obstante, el *Ad quem* ha señalado que "(...) la indicada prueba se ha presentado en forma extemporánea, lo que lleva a que el juez no la haya considerado entre los medios de prueba admitidos a la parte demandada, por expresa prohibición del artículo 559 inciso 4 del Código Procesal Civil".-----

**NOVENO.-** Si bien es cierto, tal medio probatorio resultaría extemporáneo, no es menos cierto que, en atención a lo dispuesto por el artículo II del Título Preliminar del Código Procesal Civil, los jueces de mérito deben atender no sólo a la finalidad concreta del proceso, sino también a su finalidad abstracta que es lograr la paz social en justicia, siendo necesario para la consecución de tal fin, que se meritúe debidamente el medio probatorio; además, aún cuando según la norma del artículo IX del Título Preliminar del Código Procesal Civil, las formalidades previstas en este cuerpo normativo son imperativas, el juez puede adecuar su exigencia al logro de los fines del proceso, razón por la cual el *Ad quem* deberá hacer la valoración pertinente, aclarándose que no existe vulneración del Derecho de Defensa del demandante, en razón de que fue notificado con el medio probatorio en cuestión; según es de verse en el cargo de fojas ciento catorce, habiendo, inclusive, emitido pronunciamiento al respecto en su escrito de fojas ciento veintidós.-----

**DÉCIMO.-** Ahora bien, aún cuando el *Ad quem*, para desestimar el argumento de defensa de la parte demandada, ha citado (ver considerando décimo sexto de la recurrida) el acápite 63.VI de la Sentencia Casatoria número 2195-2011, siendo necesario precisar al respecto que la defensa de la parte demandada no



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

**CASACIÓN 877-2015  
LAMBAYEQUE  
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

es una “mera alegación en el sentido de haber adquirido el bien por prescripción”, sino que es una alegación sustentada en un documento público (Acta Notarial de Declaración de Prescripción Adquisitiva de Dominio), otorgado por un funcionario público (notario público en el ejercicio de sus funciones); correspondiendo, en todo caso, a la Sala Superior hacer la debida valoración del mismo y de su mérito probatorio y validez formal, pues esta es facultad de las instancias de mérito<sup>2</sup>. En tal sentido, se aprecia que la cita efectuada por el *Ad quem* como argumento en abono de su fallo, resulta incongruente e impertinente.-----

**DÉCIMO PRIMERO.-** Por consiguiente, se aprecia una clara infracción en la recurrida del Principio de Motivación de las Resoluciones Judiciales, correspondiendo al *Ad quem* renovar el acto procesal viciado; es decir, emitir nueva sentencia, de conformidad con lo establecido por el artículo 396 inciso 1 del Código Procesal Civil. Cabe agregar que, en atención a lo establecido en el considerando cuarto de la presente resolución, carece de objeto pronunciarse sobre las denuncias de contenido material, así como sobre las otras denuncias carácter procesal.-----

Por las razones anotadas y en aplicación del artículo 396 inciso 1 del Código Procesal Civil, declararon: **FUNDADO** el recurso de casación interpuesto por Juan José Velásquez Ruiz y Doris Yaneth Damián Dávila, a fojas doscientos sesenta y siete; por consiguiente, **CASARON** la sentencia de vista de fecha treinta de diciembre de dos mil catorce, obrante a fojas doscientos cincuenta, emitida por la Primera Sala Especializada Civil de la Corte Superior de Justicia de Lambayeque; en consecuencia, **NULA** la misma; **ORDENARON** a la Sala Superior de su procedencia emita nueva sentencia, con arreglo a ley, y conforme a lo establecido en los considerandos precedentes; **DISPUSIERON** la publicación de la presente resolución en el Diario Oficial “El Peruano”, bajo responsabilidad; en los seguidos por Ángel Marino Cruzado Díaz contra Juan

<sup>2</sup> Recuérdese que la valoración de hechos y pruebas, no corresponde a las funciones de la casación, de conformidad con lo previsto por el artículo 384 del Código Procesal Civil.





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

**CASACIÓN 877-2015  
LAMBAYEQUE  
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

José Velásquez Ruiz y otra, sobre Desalojo por Ocupación Precaria; y *los devolvieron*. Integra esta Sala el Señor Juez Supremo De La Barra Barrera, por licencia del Señor Juez Supremo Mendoza Ramírez. Ponente Señor Miranda Molina, Juez Supremo.-

**S.S.**

**ROMERO DÍAZ**

**CABELLO MATAMALA**


**MIRANDA MOLINA**

**YAYA ZUMAETA**

**DE LA BARRA BARRERA**

*Fac/Csc/Crr*

**SE PUBLICO CONFORME A LEY**

  
-----  
**Dr. ALVARO CÁCERES PRADO**  
Secretario(e)  
Sala Civil Transitoria  
CORTE SUPREMA

21 JUN 2016