



FACULTAD DE DERECHO

**INFORME JURÍDICO SOBRE EXPEDIENTE N° 714-2017-
0-3005-JR-CI-01**



**PRESENTADO POR
MAURICIO ALEJANDRO JESUS CARRASCO ABARCA**

**TRABAJO DE SUFICIENCIA PROFESIONAL PARA OPTAR EL TÍTULO
PROFESIONAL DE ABOGADO**

**LIMA – PERÚ
2024**

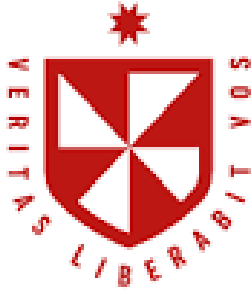


CC BY-NC-ND

Reconocimiento – No comercial – Sin obra derivada

El autor sólo permite que se pueda descargar esta obra y compartirla con otras personas, siempre que se reconozca su autoría, pero no se puede cambiar de ninguna manera ni se puede utilizar comercialmente.

<http://creativecommons.org/licenses/by-nc-nd/4.0/>



USMP
UNIVERSIDAD DE
SAN MARTÍN DE PORRES

Facultad
de Derecho

**Trabajo de Suficiencia Profesional para optar el
Título de Abogado**

Informe Jurídico sobre Expediente N° 714-2017-0-3005-JR-CI-01

Materia : DESALOJO POR OCUPACION PRECARIA

Entidad : JUZGADO CIVIL TRANSITORIO DE LIMA SUR

Bachiller : MAURICIO ALEJANDRO JESUS CARRASCO ABARCA

Código : 2016128402

LIMA – PERÚ

2024

El presente informe se centra en el análisis de un proceso de desalojo por ocupante precario donde el demandante solicita al demandado desocupe y restituya el inmueble de su propiedad, por haberla este adquirido mediante compraventa de su anterior propietario y cuya titularidad consta inscrita en los registros públicos, considerando así que su posesión es ilegítima por cuanto no paga renta ni cuenta con algún documento que acredite su posesión. Los demandados contestan la demanda bajo el argumento de que poseen el bien en compañía de su familia desde el año de 1997 y que es poseedor legítimo por cuanto adjunta como medios probatorios una constancia de posesión, partidas de nacimiento, el pago del autoavaluo del correspondiente impuesto predial, pagos que efectúa por los servicios, así como copias de todo lo actuado en un proceso de prescripción adquisitiva de dominio, así como la resolución que admite esta demanda. En primera instancia, el Juez especializado en lo civil de Lima Sur declara fundada la demanda al considerar que el demandante tiene la condición de propietario del bien inmueble al demostrarlo con la partida registral donde se corrobora que adquirió el dominio de este en mérito a la compraventa efectuada a los anteriores propietarios; asimismo, sostiene que la parte demandada no ha acreditado que su posesión fuera legítima, ni ha presentado título alguno que justifique su posesión. Interpuesto el recurso de apelación, la sentencia de vista revoca la apelada y reformándola declara infundada la demanda, bajo el fundamento de que el demandado al aportar las pruebas que acreditan su posesión, ha demostrado que posee como propietario y que sobre todo, tiene un proceso judicial de prescripción adquisitiva de dominio en trámite, por lo que concluye que no es pertinente pronunciarse respecto a la posesión del inmueble que viene ejerciendo en la vía del proceso sumarísimo de desalojo, estando pendiente de reconocimiento su condición de propietario en otra instancia, haciendo mención al IV Pleno Casatorio Civil, el cual se ha pronunciado respecto a la naturaleza del precario. Interpuesto recurso de casación por el accionante, la Corte Suprema resuelve declarando fundado el recurso de casación interpuesto, en consecuencia, casaron la sentencia de vista y actuando en sede de instancia confirmaron la sentencia apelada que declara fundada la demanda de desalojo por ocupante precario.

NOMBRE DEL TRABAJO

CARRASCO ABARCA.docx

RECUENTO DE PALABRAS

6814 Words

RECUENTO DE PÁGINAS

30 Pages

FECHA DE ENTREGA

May 7, 2024 9:04 AM GMT-5

RECUENTO DE CARACTERES

35284 Characters

TAMAÑO DEL ARCHIVO

1.1MB

FECHA DEL INFORME

May 7, 2024 9:06 AM GMT-5**● 15% de similitud general**

El total combinado de todas las coincidencias, incluidas las fuentes superpuestas, para cada base de datos.

- 14% Base de datos de Internet
- Base de datos de Crossref
- 11% Base de datos de trabajos entregados
- 1% Base de datos de publicaciones
- Base de datos de contenido publicado de Crossref

● Excluir del Reporte de Similitud

- Material bibliográfico
- Material citado
- Material citado
- Coincidencia baja (menos de 10 palabras)



Mg. Augusto Renzo Espinoza Bonifaz
Responsable Turnitin
Pregrado - FADE

GRP/
REB

INDICE

1. RELACIÓN DE LOS PRINCIPALES HECHOS EXPUESTOS POR LAS PARTES INTERVINIENTES EN EL PROCESO	4
1.1 SÍNTESIS DE LA DEMANDA.....	4
1.2 CONTESTACION DE LA DEMANDA.....	7
2. IDENTIFICACIÓN Y DESCRIPCIÓN DE LOS PRINCIPALES PROBLEMAS JURÍDICOS DEL EXPEDIENTE.....	8
3. ANÁLISIS Y POSICIÓN FUNDAMENTADA SOBRE LOS PROBLEMAS JURIDICOS IDENTIFICADOS	13
4. ANÁLISIS Y POSICIÓN FUNDAMENTADA SOBRE LAS RESOLUCIONES EMITIDAS	14
4.1 SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA.....	14
4.2 SENTENCIA DE SEGUNDA INSTANCIA	25
5. CONCLUSIONES	26
6. BIBLIOGRAFÍA.....	28
7. ANEXOS.....	29

I. RELACIÓN DE LOS PRINCIPALES HECHOS EXPUESTOS POR LAS PARTES INTERVINIENTES EN EL PROCEDIMIENTO

1.1 Síntesis de la demanda

Con fecha 13 de diciembre del 2017, el demandante AMC, interpuso demanda de DESALOJO POR OCUPACION PRECARIA, contra ERGC, con la finalidad de que este cumpla con la restitución del bien inmueble de su propiedad ubicado en Jr. XXXXXXXX, distrito de Chorrillos, provincia y departamento de Lima.

A. Hechos expuestos por la demandante

1. El demandante alega que es propietario del bien inmueble cuya posesión solicita se le restituya, en mérito a haberlo adquirido de sus anteriores propietarios desde el mes de agosto del 2013.
2. Que, el demandado a su vez, fue inquilino de los anteriores propietarios, quienes le hicieron la entrega del bien inmueble en calidad de arrendamiento, con lo que, reconoce que existió un contrato que justificaba su posesión; que pagaba inicialmente en forma puntual los arriendos, pero después dejó de pagar sin causa ni motivo alguno.
3. Que, durante el tiempo que el demandante adquirió el inmueble, el demandado tampoco ha pagado la renta por el uso del mismo y que, siendo clara la intención de no cumplir con el pago a pesar de seguir ocupando el bien inmueble, en evidente abuso de derecho, se vió obligado a interponer la demanda de desalojo a fin de que desocupe el inmueble y se le restituya al tener este la condición de propietario.

4. Que, asimismo, en su calidad de propietario, viene cumpliendo con el pago del autoavaluo y los arbitrios por el predio ante la Municipalidad de Chorrillos. También afirma que ha invitado a conciliar al demandado sin resultados.
5. Ofrece como medios probatorios: a) la copia literal certificada de la partida Registral donde obra inscrito su derecho como propietario; b) la declaración jurada de autoavaluo; c) la carta notarial de fecha 07.11.2013, remitida al demandante por el demandado, a fin de solicitarla la desocupación y entrega del bien materia de litis d) la carta notarial de fecha 28.11.2013, remitida al demandante por la apoderada del demandado, con lo que acredita que este sigue ocupando el bien; e) acta de conciliación sin acuerdo.

1.2 Contestación de la demanda

Admitida la demanda y habiéndose corrido traslado de la misma al demandado, este se apersona al proceso a través de su apoderada de iniciales KLGS, según poder inscrito en la partida registral correspondiente y contesta en los siguientes términos.

A. Hechos expuestos por la demandada

1. Indica que fue notificada con la demanda dejada debajo de la puerta con fecha 02.02.2018, solicitando se declare infundada con costas y costos. Considera que, el demandado afirma hechos sin pruebas fehacientes que acrediten la propiedad del bien inmueble cuyo desalojo se solicita.

2. Precisa que es falso que los anteriores propietarios, primigenios, hayan vendido la bien inmueble materia de desalojo, ya que del título

archivado se puede apreciar que el primer propietario vende al demandante, según escritura pública, una propiedad identificada como XXXXXXXXXX, ubicado el predio en Jr. XXXXXX distrito de Chorrillos.

3. Niega la afirmación hecha por el demandante de que “inicialmente pagaba y un tiempo dejó de pagar”, ya que sus poderdantes vienen ocupando el inmueble ubicado en el Jr. XXXXXXXXX desde el año de 1977. Por lo que nunca fueron inquilinos morosos. Considera además que, las pruebas presentadas en la demanda que evidencian que son propietarios del bien ubicado en XXXXXXXXXX, distrito de Chorrillos son falsos, ya que en el título archivado se puede apreciar que el demandado compró el bien ubicado en XXXXXXXXX, Chorrillos, donde, además, las demás pruebas no coinciden con esta numeración, demostrándose la mala fe, abuso de derecho y enriquecimiento sin causa.

4. Argumenta que, el IV Pleno Casatorio Civil vinculante sobre posesión y el ocupante precario, establece en el punto 4, que, si prescribió el plazo para promover un interdicto el interesado no podría acudir al proceso de desalojo por ocupante precario para conseguir la restitución del bien o de la posesión, sino que, deberá recurrir a la vía del proceso de conocimiento, para salvar su derecho como propietario, conforme está contemplado en el art. 601 del Código Procesal Civil. Asimismo, sustenta que, en el punto 5, la regla del Pleno mencionado precisa que en el desalojo por precario no se debe discutir la validez del título que invoca el poseedor, si existiesen documentos de fecha cierta que puedan dar firmeza a la posesión y terminen justificándola.

5. Señala también que, los poderdantes demandados vienen ejerciendo la posesión desde el año de 2007 (más de 10 años), amparados en documentos de fecha cierta que apareja a la contestación de demanda.

6. Ofrece como medios probatorios: a) constancia de posesión otorgado por la Municipalidad de Chorrillos de fecha 23.11.1996; b) copia del DNI de los demandados; c) partida de nacimiento del hijo de los demandados, nacido en 1981, donde se puede apreciar que el domicilio que figura es Av. XXXXXXXXXXX, distrito de Chorrillos, hoy Jr. XXXXX; d) copia literal del título archivado N° XXXXX de fecha 22.08.2013, donde JEMM (anterior propietario) y su esposa venden al demandante el bien inmueble materia de litis, inscrito en la Partida Registral N° XXXXX, el sub lote XXXXXXXXXXXX que formó parte de los terrenos de Chorrillos, por lo que, sería falso que se haya efectuado la venta del inmueble ubicado en Jr. XXXXXXXXXXX; e) declaraciones juradas de pago del autoavaluo y recibo de pago del impuesto predial efectuado por los demandados ante la Municipalidad Distrital de Chorrillos por el inmueble ubicado en el Jr. XXXXXXXXXXX, con denominación actual de Jr. XXXXX, Chorrillos, estos datan desde el año de 1981 al 2006; f) el mérito de los recibos de pago de energía eléctrica desde el 21 de abril de 1994, 2000 y 2017 donde figura el domicilio de Jr. XXXXXXXXXXX, Chorrillos; g) los recibos de pago de agua de Sedapal donde figura el domicilio de Jr, XXXXXXXXXXX Chorrillos, de los años 2000 y 2017; g) los planos y memoria descriptiva del inmueble, ubicado en Jr. XXXXXXXXXXX, Chorrillos, debidamente visados por la Municipalidad de Chorrillos; h) copias de la resolución N° 02 de fecha

30.01.2000 del proceso sobre prescripción adquisitiva de dominio sobre el mismo inmueble materia de litis ubicado en el Jr. XXXXXXXXXXXX, Chorrillos; seguido ante el 2do. Juzgado Civil de Lima Expediente N° 34092-2001, tramitada por los demandados contra el anterior propietario JEMM y su esposa LBM.

II. IDENTIFICACIÓN Y DESCRIPCIÓN DE LOS PRINCIPALES PROBLEMAS JURÍDICOS DEL EXPEDIENTE

2.1. ¿Se ha determinado con exactitud el bien materia de desalojo?

- a) Se han podido advertir no existió una correcta identificación del bien inmueble materia del proceso lo que permitiría establecer la correspondencia entre el bien ocupado, el bien por el que se demanda el desalojo y el bien propiedad de los demandantes. Es un error en el que incurrieron ambas partes, ya que no se aclaró el tema de la numeración. El juzgado de primera instancia debió agotar la posibilidad de identificar de manera clara y precisa del bien inmueble, ya que la incertidumbre sobre la numeración exacta no se dilucidó en ningún momento.
- b) Las pruebas que aporta el demandado que, estuvieron orientadas a generar convicción en el juez de la existencia de los elementos conducentes a lograr la propiedad en un proceso de prescripción adquisitiva de dominio no fueron apropiadas al propósito querido por éste, ya que, se presentaron copias simples de un proceso judicial antiguo y por la fecha de las mismas, se podía fácilmente deducir que no

había concluido dicho proceso, y finalmente se demostró que así fue, ya que había caído en abandono. Esto resultaba crucial para el demandado en la medida que argumentó estos elementos de la prescripción adquisitiva que el juez debía compulsar al amparo del acápite 5.6 de la doctrina jurisprudencial vinculante del Cuarto Pleno Casatorio Civil.

2.2. ¿Es poseedor precario el demandado que cuenta con certificado de posesión obtenido mucho antes que el derecho de propiedad que ostenta el demandante?

En el presente proceso, se ha advertido que el demandado contaba con un certificado de posesión emitido por la Municipalidad de Chorrillos, de fecha 23 de noviembre de 1996 y que fue aportado al proceso pero no fue valorado adecuadamente, toda vez que este documento es título suficiente para acreditar una posesión legítima, además de ser un documento público, emitido por una autoridad del gobierno local y que cuenta con fecha cierta. Con este documento se podría haber solicitado la prescripción adquisitiva de dominio y lograr el reconocimiento del derecho de propiedad, lo que no prosperó al haberse declarado en abandono. Este hecho nos lleva a cuestionar la valoración probatoria que efectúan los magistrados, pero también la participación de la defensa de la parte demandada, que no incidió en la apreciación razonada de los medios probatorios en ambas instancias, ni continuó con el proceso de prescripción que si les hubiera servido para acreditar que no son precarios.

III. ANÁLISIS Y POSICIÓN FUNDAMENTADA SOBRE LOS PROBLEMAS JURIDICOS IDENTIFICADOS

3.1. ¿Se ha determinado con exactitud el bien materia de desalojo?

- No existió una correcta identificación del bien inmueble materia de desalojo. Error en el que incurrieron ambas partes, ya que no se aclaró el tema de la numeración. Esto lo podemos apreciar inicialmente del contenido de la demanda, cuando precisa el demandante que el bien inmueble cuya restitución solicita se encuentra ubicado en el Jr. XXXXXXXXXXXX, de la Urbanización Chorrillos, distrito Chorrillos; asimismo, cuando establece su domicilio real precisa Jr. XXXXXXXXXXXX. El pago del impuesto predial y de arbitrios precisa Jr. XXXXXXXXXXXX; la partida registral del inmueble en cuestión N° XXXXXXXX, establece como numeración oficial Jr. XXXXXXXX (puerta de ingreso) y Jr. XXXXXXXX (puerta de ingreso), inscripción que se realiza conforme al certificado de numeración expedido por la Municipalidad de Chorrillos de fecha 25 de octubre del 2016. Anteriormente a esta fecha, le correspondía la denominación de Sub XXXX-XXXXXXXXXX, con un área de 92.25 m2. Cabe hacer mención que, los anteriores propietarios del bien inmueble (anteriores al demandante), de nombres JEMM y su cónyuge, lograron independizar el bien inmueble materia de desalojo con fecha 14 de julio del 2000, tal como se desprende la partida registral.
- No existió una prueba fehaciente que acredite la supuesta posesión legítima que ejercían los demandados desde los años que invocan. Pero sí, se tuvo un **Constancia de Posesión de fecha 23 de noviembre de 1996**, que hace

verosímil este hecho. Resulta paradójico y hasta contradictorio que, teniendo un certificado como este, no sea considerada la posesión que ostenta, por el hecho de ser anterior inclusive a la inscripción registral del dominio a favor del anterior propietario. Hay que tener en cuenta que, la posesión por tradición se ha considerado como un poder de hecho o de *facto*, regulado en nuestro Código Civil en su artículo 896: “La posesión es el ejercicio de hecho de uno o más poderes inherentes a la propiedad” (Código Civil, 1984) A decir de Lama (2008) “La posesión hace realidad el derecho de propiedad; la propiedad sin posesión es propiedad vacía, sin contenido, es solo abstracción, es simplemente un derecho, no es realidad” (pág. 140). En este aspecto, debemos volcar nuestro análisis a la posibilidad no probada, de que el demandado sí contaba con un título que justificaba su posesión, por lo que, no tendría la condición de precario. Y esto se puede deducir de los alcances doctrinarios realizados en nuestro medio, donde por ejemplo, a decir de Ninamancco (2020) quien se cuestiona si la posesión es una situación de *facto* (de hecho) o de derecho, para lo cual nos presenta una serie de supuestos que llevan a dilucidar que la posesión es un derecho, basado en una exteriorización de un estado de hecho. Por su parte, Ihering nos ha legado la idea de que la posesión debe ser entendida bajo el fundamento de la “apariencia de derecho”.

Según Mejorada (2013): “Si la posesión se sustenta en la apariencia de un derecho, solo habrá posesión cuando los terceros (espectadores de la apariencia) crean que quien está desplegando la conducta sobre el bien es titular de un derecho” (pág. 254) .

Sin embargo, el fundamento de esta posesión que analizamos, está en función a la existencia de título que avale dicha situación de hecho, es decir, la causa de la posesión. Entonces, el título es entendido en la doctrina como la causa o finalidad que da otorga una justificación jurídica al hecho de poseer.

En el presente caso, la posesión legítima también podría ampararse en los otros medios probatorios presentados por la parte demandada, como son la partida de nacimiento del hijo del demandado JEGS, ocurrido el 13 de mayo de 1981, en cuyo registro se consigna el domicilio de los padres en la XXXXXXXXXXXXXXXX, en Chorrillos; que era a decir de la apoderada, la numeración anterior del inmueble, pero que nunca se llegó a corroborar por insuficiencia de medios probatorios.

Asimismo, el pago del autoavalúo que data de 1982 el mismo que consigna como nombre del contribuyente al demandado y figura la dirección de Jr. XXXXXXXXXXXXXXXX, Chorrillos.

Por otro lado, la escritura pública de compraventa de acciones y derechos celebrada entre los anteriores propietarios y el demandante, identifica el bien inmueble materia de transferencia como Jr. XXXXXXXXXXXX, distrito de Chorrillos, provincia y departamento de Lima. Aquí se puede apreciar, que no figura la numeración 289, mencionada en todos los documentos anteriores.

Finalmente, en los recibos de luz y agua, se tiene la identificación clara del inmueble como Jr. XXXXXXXXXXXX, y los recibos salen a nombre del demandado, un de fecha febrero del 2003 y el segundo de fecha marzo del 2017; el primero de los recibos de Electrolima (2003), indica que la dirección es ex XXXXXXXXXXXXXXXX. Prueba que corrobora el dato establecido en

la constancia de posesión. Hechos que sin embargo, no fueron expuestos con claridad en la contestación de demanda.

Igualmente, en la memoria descriptiva que figura como medio probatorio de la contestación de demanda, se tiene que el área ocupada por el demandado, es de 40.50 m² y no el íntegro que figura en la partida registral de 90 m².

En este caso, se tuvo la existencia de un título que traía consigo la identificación del demandado como poseedor, totalmente amparado en la ley, con una total apariencia de legitimidad, ya que la posesión en nuestro sistema jurídico como poder de hecho, se basa también en la buena fe con la que este poseía, y todo esto se desprende de los medios probatorios analizados.

El artículo 911 del Código Civil califica al poseedor precario como aquél que no tiene “título”:

Se está refiriendo a la carencia tanto del título negocial como legal. Y esta ausencia de título determina que estemos no solo frente a una posesión ilegítima, sino además a una de “mala fe”, pues la inexistencia del título le impide al poseedor invocar error o creencia en su legitimidad (Pasco, 2020, pág. 138).

En tal sentido, resulta bastante cuestionable que se afirme la calidad de poseedor precario del demandado, de acuerdo a todas las pruebas existentes en el proceso.

3.2 ¿Es poseedor precario el demandado que cuenta con certificado de posesión obtenido mucho antes que el derecho de propiedad que ostenta el demandante?

Del análisis del IV Pleno Casatorio Civil, en cuanto a las reglas que estableciera en sus fundamentos, así, se tiene la primera regla que señala lo siguiente:

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 (IV Pleno Casatorio Civil).

Esta primera regla define al precario, lo que nos lleva a deducir que, en el presente caso, el demandado tenía un título válido, que al menos no se tachó en el proceso, que podría haber enervado la condición de propietario del demandante, tal como también indica el fundamento 5.6 del IV Pleno Casatorio Civil, que considera que, el juez del desalojo debe “valorar las pruebas en las cuales el demandado sustenta su derecho como poseedor, sin que ello signifique que está facultado para decidir y pronunciarse sobre la usucapión. “Siendo así, se limitará a establecer si ha surgido en él la convicción de declarar el derecho de poseer a favor del demandante” (IV Pleno Casatorio Civil, fundamento 5.6)

Sin embargo, a pesar de que existe la obligación de los jueces de compulsar las pruebas de acuerdo a su sana crítica, en este proceso no se dado

cumplimiento a los principios procesales relativos a la carga de la prueba, como por ejemplo, al principio dispositivo, donde se sustenta que los actos procesales son realizados por las partes que intervienen en el proceso y con plena autonomía de la voluntad, presentan sus medios probatorios y sustentan la finalidad de los mismos, aportando al proceso las pruebas que sean relevantes para generar convicción en el juez.

IV. ANÁLISIS Y POSICIÓN FUNDAMENTADA SOBRE LAS RESOLUCIONES EMITIDAS

4.1 Sentencia de primera instancia emitida por el Juzgado Civil.

La sentencia de primera instancia resuelve declarar FUNDADA la demanda de desalojo por ocupación precaria interpuesta por el demandante AMC, ordenando al demandado que desocupe y entregue el bien inmueble ubicado en el Jr. XXXXXXXXXXX Urbanización Chorrillos, distrito de Chorrillos, dentro del plazo de ley.

4.1.1. Posición fundamentada sobre la sentencia de primera instancia.

1. La magistrada establece como puntos controvertidos: a) determinar si el demandado posee el inmueble ubicado en el Jirón XXXXXXXXXXX, distrito de Chorrillos, sin tener título que justifique o si este ha fenecido; b) determinar si procede o no la restitución del inmueble materia del proceso.

2. Uno de los principales fundamentos trae a colación la legitimidad para obrar activa, es decir, quien puede demandar la restitución del bien, donde fundamenta el hecho de que el accionante es propietario del bien materia de desalojo, y que este lo habría acreditado con el mérito de la copia de la partida registral que obra en autos, medio probatorio aportado por el accionante. Por lo que, concluye que el demandante es titular del predio que viene siendo ocupado por el demandado hasta la fecha.
3. A su vez, considera la juez en relación a la posesión que ostentan los demandados, que no existe medio probatorio que acredite que el predio materia del proceso le fuera entregado a éste (el demandado) ya que existe un contrato de alquiler celebrado por el anterior propietario JEMM y el demandado. Sin embargo, también considera que no se encuentra acreditada la existencia de un acto jurídico que confirme esta afirmación, sobre el supuesto contrato de arrendamiento, dándole solo crédito al hecho de que la titularidad del demandante se basa en la partida registral del inmueble donde figura como legítimo propietario, así como del acto de compra venta y la consecuente transferencia del bien a su favor. Hecho bastante discutible, ya que la posesión se dio con anterioridad a la adquisición del bien inmueble por el demandante.
4. Asimismo, el juzgado enfatiza que el poseedor demandado tampoco ha acreditado su posesión con título alguno que le confiera esa facultad de poseer. Tiene en cuenta también, que el demandado no asistió a la invitación a conciliar. En este aspecto consideramos que la magistrada no ha valorado los medios probatorios aportados por el demandado,

tales como el certificado de posesión que obra en autos y los demás medios probatorios ya mencionados.

5. Asimismo, hace referencia al IV Pleno Casatorio Civil, en su fundamento 3 y 4, relacionado el primero a la interpretación del art. 585 del CPC sobre la restitución del bien y el 586 del mismo cuerpo legal sobre la legitimación para obrar activa.
6. Haciendo un análisis del fallo, no estamos de acuerdo con este, al no coincidir con los fundamentos empleados por la magistrada para amparar la demanda. En primer orden, nos basamos en la condición de poseedor precario del demandado conforme a los supuestos establecidos por el artículo 911 del Código Civil; sumado a ello el IV Pleno Casatorio Civil, donde se aplica como jurisprudencia vinculante, pero que en la sentencia se mencionan supuestos que no tienen nada que ver con el caso como los artículos 585 y 586 del Código Procesal Civil, que solo reflejan la parte procesal y no sustantiva, referida una, a la restitución del bien y la otra a la legitimación activa, fundamentos que no guardaron relación con los puntos controvertidos fijados por la magistrada.
7. Asimismo, se cuestiona el hecho de que no se han valorado en esta instancia los medios probatorios referidos a la prescripción adquisitiva de dominio, donde ni siquiera las menciona. Omisión que si advierte la Sala Superior, conforme veremos más adelante. Debe tenerse en cuenta que, conforme a la doctrina, los medios probatorios tienen una importancia suprema dentro del proceso, ya que son aquellas que fundamentarán el fallo y su escasa valoración no garantiza el debido

proceso. Ante esto cabe mencionar la Casación N° 3874-2018-Lambayeque, donde la Corte Suprema precisa:

Conforme al artículo 194 del Código Procesal Civil el Juez como director del proceso, a fin de lograr los fines del proceso establecidos en el artículo III del Título Preliminar del Código Procesal Civil, **tiene que agotar todos los medios necesarios a fin de eliminar la incertidumbre con relevancia jurídica sometida a su conocimiento**. Más aun, teniendo en cuenta que la autoridad jurisdiccional tiene una posición privilegiada en el proceso en lo que a obtención de pruebas se refiere (poder probatorio oficioso), pues está facultado a ordenar medio de prueba oficioso; todo ello con la finalidad de verificar si lo afirmado por las partes respecto a los hechos controvertidos se correlaciona con la verdad, pudiendo usar esta facultad ante la existencia de insuficiencia probatoria, que no le permite resolver correctamente la litis y respetando los límites establecidos por el legislador (Cas. 3874-2018-Lambayeque, Fundamento sexto).

8. En la contestación de demanda se presentó como prueba, el auto admisorio de la demanda de prescripción adquisitiva de dominio; proceso que no es poca cosa en un proceso de desalojo, donde el IV Pleno Casatorio Civil, con el ánimo de evitar que los magistrados emitan una sentencia inhibitoria, los obliga a evaluar o analizar el proceso de prescripción adquisitiva que se invoca, lo que ha sido obviado por la magistrada de primera instancia, ya que no tuvo en cuenta este hecho. A decir de Ledesma (2008):

La nueva expresión del dispositivo a través del llamado principio de aportación, señala que las partes tienen el monopolio de aportar al proceso los elementos fácticos de sus pretensiones, los hechos y los medios de prueba; pero esto último no es exclusividad de las partes. El juez no se limita a juzgar sino que se convierte en un verdadero gestor del proceso, dotado de grandes poderes discrecionales, orientados no solo a garantizar el derecho de las partes sino principalmente a valores e intereses de la sociedad. ... El juez no se halla limitado o condicionado a la previa actividad probatoria de las partes, por el contrario, **el juez podrá complementar la prueba producida por las partes** y aun en casos que estas no hayan producido prueba alguna, en ejercicio del poder deber que se le otorga puede y debe suplirla y ello aunque las partes hayan cumplido su carga probatoria por omisión, negligencia o insuficiencia (pág. 695).

4.2 Sentencia emitida por la Sala Civil de la Corte Superior de Lima Sur

La sentencia de vista emitida por la Sala Civil Transitoria revoca la sentencia de primera instancia que declara fundada la demanda y reformándola la declararon INFUNDADA. Esta sentencia cambia toda la argumentación y realiza un análisis razonado de los medios probatorios aportados al proceso, tanto en la etapa postulatoria como en la apelación, al referirse

principalmente a la ausencia de tachas de los medios probatorios aportados y le da valor probatorio a las copias simples presentadas de la demanda sobre prescripción adquisitiva de dominio, cuya fecha de inicio data del año 2001, en la que se demanda a los transferentes del bien. Sus argumentos principales son:

1. Que, el IV Pleno Casatorio Civil ha dejado establecido que los magistrados deben entender el concepto de justo título no solo como la existencia de un documento o acto jurídico que acredite el derecho de posesión, sino “la **ausencia absoluta** de cualquier circunstancia que justifique el uso y disfrute del bien” (Casación N° 1147-2001- La Libertad)
2. Que, la condición de precario viene dada por la existencia de una persona que no puede llegar a justificar el por qué mantiene una posesión sobre un bien cuando la ley no le reconoce ese derecho, al no ostentar ningún derecho real ni obligacional sobre el mismo que justifique de algún modo la posesión.
3. Del mismo modo, ha establecido esta Sala que, las pruebas aportadas al proceso no han sido materia de cuestiones probatorias como la tacha, cuando el demandado alega que posee el bien desde el año de 1981, fecha que coincide con la partida de nacimiento que ofrece; de igual manera, la constancia de posesión presentada de fecha 23.11.1996, que vienen siendo corroboradas por el pago de las obligaciones tributarias de los años 1980 a 2002, así como los recibos de pago por los servicios prestados el año 2000, donde figura como propietario el demandado.
4. Sobre la demanda de prescripción adquisitiva de dominio iniciado ante el Segundo Juzgado Civil de Lima, e iniciado el año 2001 por el demandado, donde este ha buscado ser declarado como propietario, advierten que se

encuentra aún en trámite y que a pesar de desconocer el estado del proceso por el tiempo transcurrido, la Sala deduce que el proceso se encuentra aún pendiente de ser resuelto, por no ser posible que haya caído en abandono por cuanto la acción de usucapión es imprescriptible.

5. Por ello, la Sala considera que, no cabe ningún pronunciamiento jurisdiccional en relación a la posesión del inmueble en la vía sumarísima del desalojo, tal como ha pretendido el demandante, al encontrarse a su vez pendiente el pronunciamiento jurisdiccional sobre el proceso de prescripción entablado con anterioridad al desalojo por precario, otorgándole verosimilitud a las pruebas presentadas en copias simples y que obran en el expediente.
6. Finalmente, la Sala concluye que, el demandado no tendría la condición de precario sino la de poseedor, considerando además que, en este proceso no cabría discutir el mejor derecho de propiedad sino en el proceso de prescripción adquisitiva.

Considero que esta sentencia valora un medio probatorio que la parte demandada no ha cumplido con presentarlo adecuadamente. Teniéndose en cuenta que, no se llegó a dilucidar el estado actual del proceso de prescripción adquisitiva, al haber transcurrido más de 16 años desde que se inició; era muy probable que este proceso si se hubiese tramitado en buena forma, ya hubiera concluido o bien estuviera en trámite, por lo que, no estamos totalmente en desacuerdo con este fallo, sino que más bien, consideramos que adopta una decisión valorando mucho más la demanda de prescripción y demás medios probatorios alcanzados por el demandado,

al razonamiento de la sentencia de la juez de primera instancia. Particularmente, considero que hubo una mala defensa al demandado en este proceso, ya que existían pruebas idóneas para evitar pronunciarse por el desalojo, pero que no se tomaron en cuenta, sobre todo en el resultado de la demanda de prescripción adquisitiva de dominio, ya que, yendo a un análisis de la demanda, podemos decir que esta no ha llegado a demostrar la precariedad del demandado, tal es así que, en la carta notarial que le remite para la restitución del bien, reconoce expresamente que el demandado viene ocupando el bien “como si fuera propietario” y este, no olvidemos, es uno de los requisitos básicos de la prescripción adquisitiva de dominio; por lo que, consideramos que el demandado si ostentaba la condición de poseedor con derecho a convertirse en propietario, pero que la mala defensa que tuvo, a mi parecer, no le permitió revertir el proceso a su favor.

Voto singular del magistrado Paucar Eslava.

Este voto singular, que considero adecuado, concluye que si bien existe un proceso de prescripción adquisitiva de dominio iniciado por el demandado ERGC y otra, contra JMM y otra, deja un vacío por cuanto no se sabe a ciencia cierta cuál vendría a ser el estado de este proceso; pero que sin embargo, al momento de actuar las pruebas se requiere de la valoración conjunta y razonada de las mismas, de conformidad con lo previsto en el art. 197 del Código Procesal Civil. Enfatiza además, en la rigurosidad de la prueba actuada y aportada por la demandada, en quien recae la obligación de aportar pruebas que causen convicción en el magistrado y pueda resolverse con objetividad; esta falencia habría debilitado la justificación

necesaria de la posesión, que ya no se pudo demostrar y se cayó la tesis de la defensa de demostrar que no son precarios. Hace mención así, al fundamento 5.6 del IV Pleno Casatorio Civil, que literalmente contempla:

La mera alegación del demandado, en el sentido de haber adquirido el bien por usucapión no basta para desestimar la pretensión de desalojo ni declarar la improcedencia de la demanda, correspondiendo al juez del desalojo valorar las pruebas en las cuales sustenta el demandado su derecho invocado, sin que ello implique que está facultado para decidir sobre la usucapión. Siendo así, se limitará a establecer si ha surgido en él la convicción de declarar el derecho a poseer a favor del demandante. 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, puesto que el usucapiente tendrá expedito su derecho para solicitar la inejecución del mandato de desalojo o en todo caso para solicitar la devolución del inmueble (Casación N° 2195-2011- UCAYALI, fundamento 5.6).

4.2. Sentencia emitida por la Corte Suprema de Justicia de la República

Interpuesto el recurso de casación por el demandante AMC por la causal de apartamiento inmotivado del precedente judicial IV Pleno Casatorio Civil, al haber considerado como poseedor legítimo al demandado en virtud de la presentación de copias simples del proceso de prescripción adquisitiva de dominio, cuyo estado es de un proceso concluido. El expediente es elevado a la Corte Suprema, la cual, luego de declarar su procedencia, resuelve

declarando fundado el recurso de casación interpuesto por el demandante, casaron la sentencia de vista y actuando en sede de instancia confirmaron la sentencia apelada que declara fundada la demanda de desalojo por ocupación precaria, con lo demás que contiene. Son sus principales fundamentos:

1. Que, el recurso de casación persigue como finalidad esencial la correcta aplicación del derecho objetivo, así como su interpretación y la unificación de la jurisprudencia emitida por la Corte Suprema. En el presente caso, se ha admitido el recurso por la causal de apartamiento inmotivado del precedente judicial, específicamente del IV Pleno Casatorio Civil.
2. Que, la regla contemplada en el acápite 5.6 del pleno en cuestión, fija claramente las pautas para el caso de la prescripción adquisitiva de dominio, figura contemplada en el artículo 950 del Código Civil, donde si bien el poseedor alega haber obtenido el derecho real de propiedad por la posesión, dicha situación merece ser probada, acreditada con medios probatorios fehacientes, pertinentes y suficientes, buscando crear convicción en el juez del desalojo respecto de su derecho como usucapiente, donde el magistrado deberá realizar un re examen del caso sin que ello signifique que deba decidir sobre la prescripción, ya que no está facultado para ello.
3. Que, en el caso, la Sala Superior que declara infundada la demanda con base en la compulsión de los medios probatorios aportados por la demandada, instrumentales que le habrían causado convicción sobre el derecho que ostenta el demandado a usucapir el bien, que data del año 1981, además de la valoración del expediente judicial sobre prescripción adquisitiva de dominio. Sin embargo, esta valoración efectuada por la Sala para el Tribunal Supremo, no cumple con los lineamientos establecidos en el IV Pleno Casatorio Civil, ya que no se habría realizado teniendo en

cuenta los elementos o requisitos que configuran el derecho a usucapir, ya que en este caso, no es posible identificar adecuadamente el bien inmueble materia de desalojo con el de prescripción adquisitiva en cuanto al área, linderos ni medidas perimétricas; por ello, no fue posible determinar si se presenta la posesión continua, pacífica y pública sobre dicho predio en litigio. Resaltando además, que el expediente sobre prescripción adquisitiva de dominio, ha concluido con declaración de abandono mediante resolución N° 4 de fecha 15.01.2003, e inclusive con la devolución de los anexos de la demanda al accionante; pero que sin embargo ha sido valorado por la Sala Superior.

4. Por todo ello, la Corte Suprema considera que los medios probatorios aportados son insuficientes y nada pertinentes para acreditar el derecho invocado por el demandado. Caso contrario ocurrió con el demandante, que si ha cumplido con acreditar su derecho a que se le restituya el predio materia de litigio. Por lo que, sí se habría apartado de manera inmotivada del precedente judicial mencionado.

Nos encontramos de acuerdo en parte con este fallo, que busca enmendar la decisión de la Sala Superior Civil, haciendo una interpretación adecuada del fundamento 5.6 del IV Pleno Casatorio Civil, que trata sobre la prescripción adquisitiva de dominio, bajo el lógico razonamiento de que, dentro de un proceso de desalojo al demandado no le basta alegar haber adquirido el derecho de propiedad del predio por prescripción adquisitiva para que el proceso de desalojo se desestime, ya que por el contrario, debe acreditar este hecho con medios probatorios fehacientes. En el presente caso, no se llegó a demostrar con certeza el derecho que le asistiría al

demandado para continuar con la posesión del bien, toda vez que el proceso de prescripción invocado no habría concluido, cayendo en abandono. Esto por cuanto, la causal invocada en el recurso de casación fue el apartamiento inmotivado del Pleno Casatorio Civil. Y bajo esa circunstancia es que se pronuncia la Sala Suprema, en mérito a lo que se cuestiona.

Considero que aquí, la parte demandada ha faltado al principio de buena fe que rige el proceso, ha actuado faltando a la verdad, ya que no habría ningún proceso en giro, pendiente de declararlo propietario. A pesar de que existen otras pruebas que pudieran ser consideradas como idóneas para acreditar la posesión, simplemente en este caso, no cabía ser valoradas sino en un proceso de prescripción adquisitiva de dominio, ya que nos ha dejado la duda de si realmente le corresponde ser declarado propietario por haber permanecido en el bien desde más de 10 años como pide la norma, al parecer, la defensa que tuvo no fue la más adecuada.

V. CONCLUSIONES

1. En este proceso se ha podido advertir la dificultad probatoria de la posesión a cargo del demandado. A nuestro entender, el demandado no era poseedor precario, sino que ostentaba una posesión que debía ser alegada y suficientemente apreciada en este proceso por los alcances del acápite 5.6 de

la doctrina jurisprudencial vinculante del Cuarto pleno casatorio civil. Fue lamentable que el proceso de prescripción adquisitiva se haya archivado, por cuanto este determinaría la existencia de un derecho real de propiedad a su favor, en otro proceso, lo que si hubiera cambiado el fallo sin lugar a dudas.

2. La importancia de aportar al proceso medios probatorios eficientes que coadyuven a conseguir una sentencia fundada en derecho, donde se colabore con este y se permita resolver una incertidumbre jurídica, son determinantes dentro del proceso civil. Aspectos medulares como la temeridad y la mala fe dentro del proceso son aspectos que deben ser sancionados. Se ha advertido que han existido entre las partes una serie de alegaciones que no fueron corroboradas con medios de prueba y que demostraban un uso poco racional del proceso para alcanzar un reconocimiento jurídico donde no le correspondía, al parecer al demandante.
3. Es un hecho que, la poca diligencia y preocupación del demandado de cautelar sus derechos patrimoniales, no le permitieron obtener una sentencia en el proceso de prescripción adquisitiva de dominio,
4. No obstante ello, la discusión del derecho de propiedad debe darse en un proceso independiente al desalojo, toda vez que, esta no es la vía adecuada para discutir ni la validez de un contrato ni el derecho que pudiera asistirle a los herederos sobre el bien, ya que ello se ventilará en un proceso posterior, por lo que, se prefiere conceder la posesión del bien a quien posee con legitimidad, dejando que los temas más complejos sean analizados en procesos más extensos y de mayor trámite, y fue el criterio que predominó en el presente caso.

5. En el presente proceso, ha resultado muy significativo el análisis de la valoración probatoria en ambas instancias, donde se han tenido sentencias contradictorias, donde el razonamiento e interpretación de las pruebas ha sido muy enriquecedor, donde el adecuado control de estas nos permite evitar una sentencia arbitraria a futuro provista quizá de un fallo poco coherente y razonable.

VI. BIBLIOGRAFIA

ARIAS SCHREIBER, M. (2011). Exégesis del Código Civil Peruano de 1984. Ed.

Normas Legales: Lima, Perú.

CODIGO CIVIL COMENTADO. (2020). Tomo V. Derechos Reales. Editorial

Gaceta Jurídica.

GONZALEZ, G. (2005). Derechos Reales. Jurista Editores. Lima, Perú.

LAMA, Héctor. (2016). *El arrendamiento y el precario según el IV Pleno Casatorio*

Civil. En Todo sobre el contrato de arrendamiento. Lima, Gaceta Jurídica.

LEDESMA, Marianella (2008). *Comentarios al Código Procesal Civil*. Tomo I.

Primera edición. Gaceta Jurídica, Lima.

TARUFFO, M. (2002). *La prueba de los hechos*. (Traducido por Jordi Ferrer). Ed.

Trotta. Madrid, España.

VII. ANEXOS

- Demanda y anexos
- Contestación de la demanda y anexos

- Acta de audiencia única
- Sentencia de primera instancia
- Recurso de apelación
- Resolución de segunda instancia
- Recurso de casación
- Sentencia de la Corte Suprema
- Resolución que declara ejecutoriada la sentencia



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

**SENTENCIA
CASACIÓN N° 1303-2020
LIMA SUR**

Desalojo por Ocupación Precaria

Desalojo por ocupación precaria:

La regla contemplada en punto 5.6 del IV Pleno Casatorio regula el caso de la prescripción adquisitiva de dominio, señalando que la mera alegación del poseedor de haber ganado el derecho de propiedad del predio por prescripción adquisitiva no es suficiente para desestimar la pretensión de desalojo; es decir, se exige al demandado acreditar dicha alegación, a través de los medios probatorios pertinentes, a fin de crear convicción en el Juez del desalojo respecto del derecho invocado (usucapión), permitiendo que realice un preexamen de la situación concerniente a la prescripción.

Lima, veintisiete de enero de dos mil veintidós

La **SALA CIVIL PERMANENTE DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA**; vista la causa número mil trescientos tres - dos mil veinte, en audiencia pública virtual llevada a cabo en la fecha, integrada por los señores Jueces Supremos Aranda Rodríguez, Salazar Lizárraga, Cunya Celi, Calderón Puertas y Echevarría Gaviria; y producida la votación con arreglo a Ley, emite la siguiente sentencia:

1. RECURSO DE CASACIÓN

Es objeto de conocimiento de esta Sala Suprema el recurso de casación interpuesto a folios ciento noventa y dos, por el demandante [REDACTED] [REDACTED] contra la sentencia de vista de fecha doce de septiembre de dos mil diecinueve, obrante a folios ciento setenta y cinco, que revocando la sentencia apelada del uno de agosto de dos mil dieciocho,



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

**SENTENCIA
CASACIÓN N° 1303-2020
LIMA SUR**

Desalojo por Ocupación Precaria

obrante a folios ciento veinte, declara infundada la demanda de desalojo por ocupación precaria.

2. CAUSALES DEL RECURSO

Mediante resolución de fecha veinticinco de septiembre de dos mil veinte, obrante a folios treinta y seis del cuaderno formado por esta Sala Suprema, se declaró procedente el recurso por la causal de:

Apartamiento inmotivado del precedente judicial contenido en el Cuarto Pleno Casatorio Civil N° 2195-2011 . El recurrente alega que se ha interpretado y aplicado de forma errónea dicho pleno, al haber considerado como poseedor legítimo al demandado, en virtud a copias simples del proceso de prescripción adquisitiva signado con el N° 34092-2001-0-JR-CI-02 presentados por el demandado para acreditar la existencia y supuesta vigencia del proceso de prescripción adquisitiva de dominio del inmueble en litigio; sin embargo, la Sala Superior no ha tenido presente que dicho proceso judicial se encuentra concluido y todos sus anexos han sido devueltos en el año dos mil cuatro, de manera que la actual inexistencia de dicho proceso prueba que el demandado no ejerce derecho alguno sobre la propiedad y que es un poseedor precario. Agrega que el hecho que en el presente proceso el demandante ha acreditado que es el legítimo titular del derecho de propiedad del bien inmueble materia de controversia y que el demandado no posea ningún título que ampare su estancia, ni mucho menos instrumento alguno que permita denominarlo como poseedor legítimo de dicho predio, le otorga el derecho al recurrente a solicitar la desocupación y la restitución de su propiedad, motivo por el cual la presente causa amerita pronunciamiento jurisdiccional respecto al derecho a la posesión del inmueble en la vía del proceso sumarísimo de desalojo.



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

**SENTENCIA
CASACIÓN N° 1303-2020
LIMA SUR**

Desalojo por Ocupación Precaria

3. CONSIDERANDOS

PRIMERO.- El recurso de casación tiene como fines esenciales la correcta aplicación e interpretación del derecho objetivo y la unificación de la jurisprudencia nacional de la Corte Suprema de Justicia, conforme señala el artículo 384 del Código Procesal Civil, modificado por el artículo 1 de la Ley N.º 29364; en virtud de ello se tiene que una de las finalidades del recurso de casación es uniformizar la jurisprudencia nacional por las Salas Supremas en lo civil de la Corte de Casación, a fin de que los jueces, de manera uniforme, interpreten y apliquen el derecho objetivo al resolver controversias sobre casos semejantes o parecidos.

En ese sentido, cabe señalar que la Corte de Casación sirve como intérprete final, ofreciendo orientaciones uniformes de cómo deben entenderse las normas, generales y abstractas; en tanto puede reinterpretarse la norma de acuerdo a los nuevos alcances que puedan existir; y atendiendo a ello el legislador peruano ha instaurado la existencia de plenos casatorios, cuyos fallos constituyen precedentes vinculantes que encuentran justificación en los principios constitucionales de igualdad y seguridad jurídica; que suponen, en principio, que ante supuestos semejantes la norma jurídica se aplicará o interpretará de manera similar.

SEGUNDO.- En el presente caso, como ya se ha anotado, esta Sala Suprema ha declarado procedente el recurso por la causal de apartamiento inmotivado del precedente judicial contenido en la Sentencia Casatoria N° 2195-2011-Ucayali, referido a la interpretación del artículo 911 del Código Civil; precedente que vincula a los órganos jurisdiccionales de la República hasta que sea modificada por otro



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

**SENTENCIA
CASACIÓN N° 1303-2020
LIMA SUR**

Desalojo por Ocupación Precaria

precedente, conforme a lo establecido en el artículo 400 del Código Procesal Civil, modificado por la Ley N° 29364.

Así la causal de apartamiento inmotivado materia de análisis se orientará en determinar si la instancia de mérito ha resuelto aplicando el artículo 911 del Código Civil, dentro de las orientaciones establecidas en el mencionado Pleno Casatorio.

TERCERO.- Para tal efecto, es necesario mencionar previamente los antecedentes judiciales de este proceso:

- 1) Objeto de la pretensión demandada:** De la revisión de autos se observa que por escrito de fecha trece de diciembre de dos mil diecisiete, obrante a folios veinticuatro [REDACTED] solicitó ante el órgano jurisdiccional que el demandado [REDACTED] [REDACTED] desocupe y restituya el inmueble de su propiedad ubicado en el [REDACTED] urbanización Chorrillos, distrito de Chorrillos, provincia y departamento de Lima, el cual adquirió mediante compraventa de fecha diecinueve de agosto de dos mil trece, debidamente inscrita en Registros Públicos; precisando que el demandado viene ocupando ilegalmente el predio sin pagar renta alguna, ni contar con documento alguno que ampare su posesión.

- 2) Contestación de la demanda:** Por escrito de fecha siete de febrero de dos mil dieciocho, obrante a folios noventa y siete, el demandado [REDACTED] contestó la demanda, alegando que conjuntamente con su familia poseen el inmueble desde el año mil novecientos setenta y siete; inclusive ha interpuesto demanda de prescripción adquisitiva de dominio bajo el expediente judicial N°



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

**SENTENCIA
CASACIÓN N° 1303-2020
LIMA SUR**

Desalojo por Ocupación Precaria

34092-2001, seguido contra [REDACTED] y

- [REDACTED].
- 3) Fundamentos de la sentencia de primera instancia:** Mediante la sentencia de primer grado de fecha uno de agosto de dos mil dieciocho, obrante a folios ciento veinte, el Juez del Juzgado Civil Transitorio de la sede Villa Marina de la Corte Superior de Justicia de Lima Sur declaró fundada la demanda de desalojo; en consecuencia, ordenó la restitución del predio materia de litigio, sustentando su decisión en que, el demandante acreditó su condición de propietario respecto del bien inmueble materia de restitución; mientras que el demandado no posee título que ampare su estancia en el predio materia de litis.
- 4) Fundamentos de la sentencia de vista:** Apelada dicha decisión, la Sala Civil Transitoria de la Corte Superior de Justicia de Lima Sur, mediante la sentencia de vista de fecha doce de septiembre de dos mil diecinueve, obrante a folios ciento setenta y cinco, revocó la apelada y reformándola declaró infundada la demanda. La Sala revisora sostiene que de conformidad con las pruebas aportadas por el demandado, las cuales no han sido cuestionadas, se acredita que el emplazado posee el inmueble litigioso al menos desde el año mil novecientos ochenta y uno, fecha de la inscripción de la partida de nacimiento que obra a folios cuarenta y cinco, así como lo hace a título de poseedor por derecho propio como lo determina la constancia de posesión de folios cuarenta y dos de fecha veintitrés de noviembre de mil novecientos noventa y seis, lo cual resulta corroborado por las declaraciones para el pago del impuesto predial que obra entre folios cuarenta y seis a setenta respecto a las obligaciones tributarias correspondientes a los años mil novecientos ochenta a dos mil dos y



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

**SENTENCIA
CASACIÓN N° 1303-2020
LIMA SUR**

Desalojo por Ocupación Precaria

por los recibos de pago de servicios que corren entre folios ochenta a ochenta y tres por los servicios prestados el año dos mil, documentos en los cuales figura como propietario del bien. Asimismo, señala que las copias simples de los actuados judiciales que corren entre folios ochenta y tres a noventa y dos acreditan que ante el Segundo Juzgado Civil de Lima se sigue un proceso sobre prescripción adquisitiva de dominio instaurado el año dos mil uno por el demandado en contra de los transferentes del bien, demanda cuya pretensión es la declaración de propietario del inmueble -objeto de litigio en este caso- en favor de quien posee un inmueble como propietario y consecuentemente la cancelación del título del anterior propietario; precisando que dicho proceso judicial se encuentra en trámite, puesto que ninguna de las partes informa que se trate de un proceso concluido y no cabe su abandono en cuanto la acción correlativa a la pretensión de usucapión es imprescriptible; por tanto, la Sala de mérito concluye que no es viable emitir pronunciamiento jurisdiccional respecto al derecho a la posesión del inmueble siguiendo la vía del proceso sumarísimo de desalojo como pretende el demandante, cuando se encuentra sometida a decisión de la autoridad jurisdiccional en un proceso anteriormente entablado a instancia del demandado el reconocimiento o declaración de la calidad de propietario del inmueble a su favor.

CUARTO.- A fin de determinar si ha operado la causal denunciada corresponde remitirnos al precedente vinculante contenido en el IV Pleno Casatorio Civil emitido con motivo de la Sentencia Casatoria N° 2195-2011-Ucayali, publicado en el diario oficial “El Peruano” el dieciséis de agosto de dos mil trece.



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

**SENTENCIA
CASACIÓN N° 1303-2020
LIMA SUR**

Desalojo por Ocupación Precaria

A través de dicho Pleno Casatorio, la Corte de Casación se ha pronunciado respecto a la naturaleza del ocupante precario, expresando que: “se presentará esta figura en cualquier situación en la que falte un título (acto o hecho), o este haya fenecido, en la cual deberá fundarse o justificarse la condición de precario con el bien, situación que se imputa al demandado y que habilita al reclamante -sea a título de propietario, poseedor mediato, administrador, comodante, etc.- pedir y obtener el disfrute del derecho a poseer. Por ello **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, según las pruebas presentadas en el desalojo, no genere ningún efecto de protección para quien lo ostente, frente al reclamante**”¹.

Ahora bien, el acápite b) de la parte decisoria de dicho Pleno Casatorio ha establecido, por mayoría, como doctrina jurisprudencial vinculante las siguientes reglas:

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 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.

¹ Fundamento N°61 – énfasis agregado.



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

**SENTENCIA
CASACIÓN N° 1303-2020
LIMA SUR**

Desalojo por Ocupación Precaria

3. 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.
4. Establecer, conforme al artículo 586 del Código Procesal Civil, que el sujeto que goza de legitimación para obrar activa no sólo puede ser el propietario, sino también, el administrador y todo aquel que se considere tener derecho a la restitución de un predio. Por otra parte, en lo que atañe a la legitimación para obrar pasiva se debe comprender dentro de esa situación a todo aquel que ocupa el bien sin acreditar su derecho a permanecer en el disfrute de la posesión, porque nunca lo tuvo o el que tenía feneció.
5. Se consideran como supuestos de posesión precaria a los siguientes:
 - 5.1. Los casos de resolución extrajudicial de un contrato, conforme a lo dispuesto por los artículos 1429 y 1430 del Código Civil. En estos casos se da el supuesto de posesión precaria por haber fenecido el título que habilitaba al demandado para seguir poseyendo el inmueble. Para ello, bastará que el Juez, que conoce del proceso de desalojo, verifique el cumplimiento de la formalidad de resolución prevista por la ley o el contrato, sin decidir la validez de las condiciones por las que se dio esa resolución. Excepcionalmente, si el Juez advierte que los hechos revisten mayor complejidad, podrá resolver declarando la infundabilidad de la demanda, mas no así la improcedencia.



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

**SENTENCIA
CASACIÓN N° 1303-2020
LIMA SUR**

Desalojo por Ocupación Precaria

- 5.2.** Será caso de título de posesión fenecido, cuando se presente el supuesto previsto por el artículo 1704 del Código Civil, puesto que con el requerimiento de la devolución del inmueble se pone de manifiesto la voluntad del arrendador de poner fin al contrato. No constituirá un caso de título fenecido el supuesto contemplado por el artículo 1700 del Código Civil, dado que el solo vencimiento del contrato de arrendamiento no resuelve el contrato sino que, por imperio de la ley, se sume la continuación del mismo hasta que el arrendador le requiera la devolución del bien. Dada esta condición, recién se puede asumir que el poseedor ha pasado a constituirse en poseedor precario por fenecimiento de su título.
- 5.3.** Si en el trámite de un proceso de desalojo, la invalidez absoluta y evidente del título posesorio, conforme lo prevé en el Código Civil, sólo analizará en la parte considerativa de la sentencia - sobre la nulidad manifiesta del negocio jurídico-, y declarará fundada o infundada la demanda únicamente sobre el desalojo, dependiendo de cuál de los títulos presentados por las partes es el que adolece de nulidad manifiesta.
- 5.4.** La enajenación de un bien arrendado, cuyo contrato no estuviera inscrito en los registros públicos, convierte en precario al arrendatario, respecto del nuevo dueño, salvo que el adquirente se hubiere comprometido a respetarlo, conforme a lo dispuesto por el artículo 1708 del Código Civil.
- 5.5.** Cuando el demandado afirme haber realizado edificaciones o modificaciones sobre el predio materia de desalojo -sea de buena o mala fe-, no justifica que se declare la improcedencia de la demanda, bajo el sustento de que previamente deben ser



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

**SENTENCIA
CASACIÓN N° 1303-2020
LIMA SUR**

Desalojo por Ocupación Precaria

discutidos dichos derechos en otro proceso. Por el contrario, 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.

5.6. La mera alegación del demandado, en el sentido de haber adquirido el bien por usucapión, no basta para desestimar la pretensión de desalojo ni declarar la improcedencia de la demanda, correspondiendo al Juez del desalojo valorar las pruebas en las cuales sustenta el demandado su derecho invocado, sin que ello implique que está facultado para decidir sobre la usucapión. Siendo así, se limitará a establecer si ha surgido en él la convicción de declarar el derecho de poseer a favor del demandante. 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, puesto que el usucapiante tendrá expedito su derecho para solicitar la inexecución del mandato de desalojo o en todo caso para solicitar la devolución del inmueble.

6. En todos los casos descritos, el Juez del proceso no podrá expedir una sentencia inhibitoria, sino que deberá de pronunciarse sobre el fondo de la materia controvertida, en el sentido que corresponda, conforme a los hechos y la valoración de las pruebas aportadas.

7. En lo que concierne a lo dispuesto por el artículo 601 del Código Procesal Civil, cuando ya ha prescrito el plazo para interponer la pretensión interdictal, el accionante no podrá optar por recurrir al desalojo para lograr la recuperación de su bien.



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

**SENTENCIA
CASACIÓN N° 1303-2020
LIMA SUR**

Desalojo por Ocupación Precaria

QUINTO.- En virtud a la primera regla del Cuarto Pleno Casatorio, se define al precario como aquel poseedor que ocupe un inmueble ajeno, sin pagar renta y sin título para ello. La segunda regla regula el ámbito de protección del proceso de desalojo al sostener que no está en juego la propiedad (no se tiene que acreditar ser dueño del bien para promover el proceso como parte activa) sino lo que está en discusión es quién tiene mejor derecho a poseer. Se analiza el título que habilita a la posesión en cada una de las posiciones encontradas (demandante y demandado) y en función de ello se resolverá la controversia. La cuarta regla afianza lo dicho de manera precedente al señalar que el sujeto que goza de legitimación para obrar activa no sólo puede ser el propietario, sino también, el administrador y todo aquel que se considere tener derecho a la restitución de un predio.

En tal contexto, queda claro que la figura del ocupante precario se presenta cuando una persona posee el bien sin título alguno, esto es, sin la presencia y acreditación de ningún hecho o acto jurídico que lo autorice a ejercer posesión sobre el bien, o, cuando aquél ha fenecido debido a causas extrínsecas o intrínsecas al mismo acto o hecho jurídico.

SEXTO.- Ahora bien, la quinta regla del mencionado Pleno Casatorio contiene una enunciación de ciertas situaciones comunes a la ocupación precaria al establecer casos que han sido conocidos por los órganos jurisdiccionales, fijando pautas para su solución. En ese sentido, la regla contemplada en el punto 5.6 fija pautas en el caso de la prescripción adquisitiva de dominio, figura contemplada en el artículo 950 del Código Civil, estableciendo que la mera alegación del poseedor de haber ganado el derecho de propiedad del predio por prescripción adquisitiva no es suficiente para desestimar la pretensión de desalojo; es decir, la regla en



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

**SENTENCIA
CASACIÓN N° 1303-2020
LIMA SUR**

Desalojo por Ocupación Precaria

mención exige al demandado acreditar dicha alegación, claro está a través de los medios probatorios pertinentes y suficientes, a fin de crear convicción en el Juez del desalojo respecto del derecho invocado (*usucapión*), permitiendo que realice un preexamen de dicha situación, sin que ello implique que está facultado para decidir sobre la prescripción adquisitiva.

SÉTIMO.- En el caso concreto, la Sala Superior mediante la resolución impugnada en casación declaró infundada la demanda de desalojo por ocupante precario, con base a la valoración que realizó de los medios probatorios aportados al presente proceso por la parte demandada; instrumentales que le habrían causado convicción sobre el derecho a usucapir; posesión que supuestamente ostentaría desde el año mil novecientos ochenta y uno; además de valorar el expediente judicial N° 34092-2001-0-JR-CI-02, interpuesto por el ahora demandado contra [REDACTED] y otro, sobre prescripción adquisitiva de dominio, a fin de que se le declare propietario del inmueble materia de autos.

OCTAVO.- Sin embargo, se tiene que la valoración probatoria realizada por la Sala de mérito no cumple con los lineamientos establecidos en el mencionado Pleno Casatorio, debido a que dicha valoración no se ha realizado en función a los elementos o requisitos que configuran el derecho a *usucapir*, toda vez que no es posible la identificación plena del inmueble objeto del desalojo con el de prescripción adquisitiva, en cuanto al área o extensión superficial, linderos y medidas perimétricas; en tal sentido, no es posible analizar si se presenta la posesión pacífica, pública y continua sobre el predio en litigio; más aún si se tiene en consideración que el expediente judicial N° 34092-2001-0-JR-CI-02, también valorado



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

**SENTENCIA
CASACIÓN N° 1303-2020
LIMA SUR**

Desalojo por Ocupación Precaria

por la Sala Superior, ha concluido con declaración de abandono mediante resolución número cuatro de fecha quince de enero de dos mil tres; inclusive por resolución número ocho del siete de abril de dos mil cuatro se dispuso la devolución de los anexos de la demanda²; siendo esto así, los medios probatorios aportados no son suficientes y pertinentes para acreditar el derecho invocado por el demandado; mientras que la parte demandante, tal como lo ha expuesto el Juez de primer grado, sí ha cumplido con acreditar su derecho a la restitución del predio en litigio.

NOVENO.- En tal orden de ideas, este Supremo Tribunal concluye que sí se configura la causal de apartamiento inmotivado del precedente judicial contenido en el Cuarto Pleno Casatorio emitido con motivo de la Sentencia Casatoria N° 2195-2011-Ucayali; por lo que corresponde casar la resolución de vista impugnada y confirmar la sentencia apelada, de conformidad con lo dispuesto en el segundo párrafo del artículo 396 del Código Procesal Civil, modificado por la Ley N° 29364.

4. DECISIÓN

Esta Sala Suprema, en aplicación de lo dispuesto en el artículo 396 -segundo párrafo- del Código Procesal Civil, resuelve:

- 4.1.** Declara **FUNDADO** el recurso de casación interpuesto a folios ciento noventa y dos, por [REDACTED] en consecuencia, **CASARON** la sentencia de vista de fecha doce de septiembre de dos mil diecinueve, obrante a folios ciento setenta y cinco.
- 4.2. Actuando en sede de instancia: CONFIRMARON** la sentencia apelada del uno de agosto de dos mil dieciocho, obrante a folios

² Información extraída del Sistema de Consultas de Expedientes Judiciales del Poder Judicial.



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

**SENTENCIA
CASACIÓN N° 1303-2020
LIMA SUR**

Desalojo por Ocupación Precaria

ciento veinte, que declara fundada la demanda de desalojo por ocupación precaria; con lo demás que contiene.

4.3. DISPUSIERON la publicación de la presente resolución en el diario oficial “El Peruano”, bajo responsabilidad; en los seguidos por [REDACTED] con [REDACTED] sobre desalojo por ocupación precaria; y los devolvieron. Intervino como ponente la señora Juez Suprema **Aranda Rodríguez**.

SS.

ARANDA RODRÍGUEZ

SALAZAR LIZÁRRAGA

CUNYA CELI

CALDERÓN PUERTAS

ECHEVARRÍA GAVIRIA

Nda/jd

CORTE DE JUSTICIA
SINOE
AS DIAZ
Servicio Digital
Razón
LIMA SUR
FIRMA DIGITAL

JUZGADO CIVIL TRANSITORIO - SEDE VILLA MARINA
EXPEDIENTE : 00714-2017-0-3005-JR-CI-01
MATERIA : DESALOJO
JUEZ : ELMER L. VELASQUEZ TORRES
ESPECIALISTA : C CARHUAS DIAZ PABLO CARLOS
DEMANDADO [REDACTED]
DEMANDANTE [REDACTED]

227
D. Carhuas Diaz
Pablo Carlos

RESOLUCION NÚMERO: NUEVE
Chorrillos, cinco de julio
del dos mil veintidós.-

DADO CUENTA: Por recibido los actuados de la Sala Civil Permanente de la Corte de Lima Sur, **CUMPLASE CON LO EJECUTORIADO**, con conocimiento de las partes procesales, disponiéndose la remisión de los actuados al archivo correspondiente. **AVOCÁNDOSE** a conocimiento de la presente causa la Señora Magistrada que suscribe- e interviniendo el especialista legal que da cuenta, por disposición superior. **Notificándose.-**