



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

**CASACIÓN 562-2017  
LIMA ESTE  
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

**SUMILLA.-** La recurrente ha argumentado que es propietaria de la edificación del inmueble que viene poseyendo, constituido por el tercer piso del bien materia de *litis*, sin embargo, tal argumento no puede ni debe ser discutido dentro del proceso de desalojo por ocupación precaria, por ser ajena a su naturaleza y fines, debiendo dejarse a salvo el derecho de la demandada a reclamar en otro proceso lo que considere pertinente, a la luz de los artículos 941, 942 y 943 del Código Civil.

Lima, uno de abril del dos mil diecinueve.-

**LA SALA CIVIL TRANSITORIA DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA;** vista la causa número quinientos sesenta y dos - dos mil diecisiete y producida la votación con arreglo a Ley, emite la siguiente sentencia:

**I. MATERIA DEL RECURSO DE CASACIÓN:**

Se trata del recurso de casación interpuesto por la demandada **Alicia Yrma Huamaní Soto** (folios 146), contra la sentencia de vista contenida en la Resolución número catorce, de fecha seis de octubre de dos mil dieciséis (folios 117), expedida por la Sala Civil Descentralizada y Permanente de San Juan de Lurigancho de la Corte Superior de Justicia de Lima Este, la cual confirmó la sentencia de primera instancia contenida en la Resolución número siete, de fecha veintinueve de abril de dos mil dieciséis (folios 69) que declaró fundada la demanda; en consecuencia, ordenó que la demandada cumpla con desocupar y restituir al demandante el inmueble ubicado en el tercer piso del jirón Los Aloes número 645 de la urbanización Las Flores, distrito de San Juan de Lurigancho, provincia y departamento de Lima.

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

Esta Sala Suprema mediante la Resolución de fecha cinco de setiembre de dos mil diecisiete (folios 41 del cuadernillo de casación), ha declarado procedente el recurso de casación por las siguientes causales: **i) Infracción normativa**



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA  
SALA CIVIL TRANSITORIA

CASACIÓN 562-2017  
LIMA ESTE

DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA

**material de los artículos 911 y 923 del Código Civil**, señalando lo siguiente:

**a)** Para pretender la restitución de un inmueble invocando la causal de ocupante precario se requiere que el demandante acredite la titularidad no solo del terreno sino también de la construcción edificada en ella, toda vez que para ejercer los derechos inherentes a la propiedad, se debe probar la calidad de propietario de los tres pisos del bien inmueble, teniendo que demostrar que se hizo el saneamiento de la propiedad y declaración de fábrica de toda la construcción, acreditando la titularidad del tercer piso, más aún si ella lo ha construido para vivir con el nieto del demandante, habiendo la Sala expedido un fallo *extrapetita*; **b)** No se acredita que el demandante sea titular del tercer piso, de la Partida Registral 43167790 del inmueble, se exterioriza que el objeto de la propiedad solo es un terreno; **c)** El demandante quiere desconocer las mejoras introducidas como es la construcción del tercer piso, conforme se ha señalado en la contestación de la demanda, lo que constituye declaración asimilada conforme al artículo 221 del Código Procesal Civil; **d)** El título de propiedad solo está referido a una parte del bien y no comprende la totalidad de lo edificado, en este caso lo construido en el tercer piso, por lo que no es pertinente aplicar lo establecido en los artículos 911 y 923 del Código Civil; **e)** No existe conexión lógica entre los hechos y el petitorio, encontrándose la demanda incurso en la causal de improcedencia prevista en el inciso 5 del artículo 427 del Código Procesal Civil; **f)** Para que se configure el supuesto contemplado en el artículo 911 del Código Civil, el actor debe acreditar ser propietario no solo del predio, sino también de lo edificado en él, por cuanto el terreno y la edificación constituyen una sola unidad, no pudiendo ordenarse la desocupación del lote, prescindiendo de lo construido, así lo señala la ley y la jurisprudencia; y, **g)** Conforme a la Casación número 394-2005-Cono Norte, al existir duda razonable respecto de la titularidad de lo edificado sobre un bien, no puede ordenarse la desocupación del mismo; y, **ii) Excepcional procesal por infracción de los incisos 3 y 5 del artículo 139 de la Constitución Política del Perú.**



### III. ANTECEDENTES:

Para analizar esta causa civil y verificar si se ha incurrido o no, en las infracciones normativas reseñadas en el párrafo que antecede, es necesario realizar las siguientes precisiones fácticas sobre este proceso:

**3.1. Pedro Salinas Portella** interpone la presente demanda (folios 13), a fin de que la demandada cumpla con restituirle el tercer piso de su propiedad ubicado en el jirón Los Aloes N°45, urbanización Las Flores, Distrito de San Juan de Lurigancho, Provincia y Departamento de Lima, argumentando lo siguiente: **a)** La demandada al iniciar una relación sentimental con su hijo Luis Orlando Portella Morveli, se instaló en forma precaria en el tercer piso de su inmueble, registrado en la Sunarp con la Partida Electrónica N°3167790; **b)** La demandada siempre ha mostrado una conducta hostil y agresiva, afectando la vida conyugal y la salud de su hijo, quien padece de Parkinson; **c)** Al finalizar la relación conyugal mediante proceso de divorcio, la demandada cambió la cerradura y la puerta del departamento, argumentando derechos que no le asisten, morando simultáneamente en su propiedad y en la Manzana H-2, Lote 23, asentamiento humano San Genaro, distrito de Chorrillos (predio otorgado por sus padres al contraer matrimonio); y, **d)** Por su condición de pensionista y ante la necesidad de arrendar su propiedad para cubrir los gastos del tratamiento de su hijo, ha requerido a la demandada para que desocupe el departamento que ha ocupado en forma gratuita, siendo que en actitud prepotente y mal intencionada pretende adueñarse de su propiedad.

**3.2. Alicia Yrma Huamaní Soto** contesta la demanda (folios 40), bajo los siguientes fundamentos: **a)** Estando casada con el hijo del demandante, este le dio el tercer piso del inmueble que le pertenecía a su hijo como herencia, el cual estaba sin construir, con la finalidad de que su persona de manera conjunta con su esposo lo construya; y, **b)** La propiedad no tiene independización, declaración de fábrica inscrita en los Registros Públicos y Municipalidad, ya que esta propiedad solo está registrada como terreno y la pretensión del accionante es desalojar una edificación, lo que primero se debió



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

**CASACIÓN 562-2017  
LIMA ESTE**

**DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

hacer es la independización y declaración de fábrica donde cada piso tenga su propia numeración, para poder recién hacer cualquier acción legal.

**3.3.** Mediante sentencia contenida en la resolución número siete, de fecha veintinueve de abril de dos mil dieciséis (folios 69), el Juez del **Juzgado Civil de San Juan de Lurigancho de la Corte Superior de Justicia de Lima Este** se declaró fundada la demanda y ordenó la desocupación del bien materia de *litis*, bajo los siguientes fundamentos: **a)** De la copia certificada de la Partida Electrónica 43167790, se evidencia la titularidad que el demandante ostenta sobre el inmueble materia de *litis*; **b)** Revisados los medios probatorios presentados por la demandada, tales como proformas y boletas, se advierte la adquisición de bienes para construcción, los que no se verifica que hayan servido para la verificación de parte del inmueble *sublitis*, pues los referidos instrumentos resultan insuficientes para acreditar tal argumento; y, **c)** No obstante lo indicado, en lo referente a la afirmación de la emplazada, en el sentido de haber adquirido materiales para la construcción del cercado del inmueble *sublitis*, se debe tener en cuenta el Pleno Casatorio Civil – Casación número 2195-2011-Ucayali, por lo tanto, la demanda no o puede justificar la posesión amparándose en construcciones que podría haber efectuado sobre la propiedad que se pretende restituir vía la presenta acción de desalojo, lo que no enerva el derecho del propietario al goce y disfrute del bien, no siendo posible analizarse y menos dilucidarse en el proceso dicha situación, dejándose a salvo el derecho de la demandada.

**3.4.** Por escrito obrante a folios 86 la demandada interpone recurso de apelación contra la mencionada sentencia, por lo que, mediante sentencia de vista expedida por la **Sala Civil Descentralizada y Permanente de San Juan de Lurigancho de la Corte Superior de Justicia de Lima Este**, mediante la Resolución número catorce, de fecha seis de octubre de dos mil dieciséis (folios 117), confirmó la apelada, bajo los siguientes argumentos: **a)** El demandante tiene la condición de propietario del bien materia de *litis*, ya que a fojas 33 corre anotado el derecho de propiedad de este y su esposa, en el



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

**CASACIÓN 562-2017  
LIMA ESTE**

**DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

asiento C-1 de la Ficha 1145908, continuada en la Partida 43167790 del Registro de Predios de Lima; **b)** El demandante ha acreditado ser el propietario del bien, por lo tanto, cuenta con derecho al disfrute y restitución del bien materia de *litis* a tenor de lo dispuesto por el artículo 923 del Código Civil, sin perjuicio de dejar a salvo el derecho de la parte demandada, respecto a las construcciones que alega haber efectuado en el predio materia de *litis*, en concordancia con lo establecido en el Pleno Casatorio Civil – Casación número 2195-2011-Ucayali; **c)** La posesión que ejerce la demandada respecto del bien materia de *litis* se encuentra plenamente acreditada, no solo porque nunca fue contradicha por las partes, sino porque la demandada reconoce expresamente que ocupa el tercer piso del predio; **d)** No se encuentra en debate el objeto litigioso, pues aun cuando la demandada señale en su escrito de apelación que no se ha acreditado la existencia cierta del inmueble, al no existir declaratoria de fábrica reconocida por la Municipalidad y su respectiva independización, lo cierto es que el bien se encuentra plenamente identificado como tercer piso del jirón Los Aloes 645, urbanización Las Flores, distrito de San Juan de Lurigancho, es más la propia demandada en su escrito de contestación señala que el demandante le entregó los aires del tercer piso sin construir; y, **e)** En cuanto a lo señalado por la demandada en el sentido de que el demandante le dio el tercer piso a su hijo como “parte de su herencia”, no se ha acreditado en autos el anticipo de legítima, advirtiéndose más bien que la posesión otorgada a la demandada nace de un apoyo para el hijo del demandante, sin embargo, también se evidencia la carencia de título.

**IV.- MATERIA JURÍDICA EN DEBATE:**

En este caso, la cuestión jurídica objeto de control en sede casatoria consiste en determinar si los Jueces han transgredido o no los **incisos 3) y 5) del artículo 139 de la Constitución Política del Perú y artículos 911 y 923 del Código Civil.**



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

**CASACIÓN 562-2017  
LIMA ESTE  
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

**V.- CONSIDERANDO:**

**PRIMERO.-** Tal como lo establece el artículo 384 del Código Procesal Civil modificado por el artículo 1 de la Ley número 29364, el recurso de casación tiene por fines esenciales la adecuada aplicación del derecho objetivo al caso concreto y la uniformidad de la jurisprudencia nacional por la Corte Suprema de Justicia (finalidad nomofiláctica y uniformizadora, respectivamente); finalidad que se ha precisado en la Casación número 4197 – 2007/La Libertad<sup>1</sup> y Casación número 615 – 2008/Arequipa<sup>2</sup>; por tanto, este Tribunal Supremo sin constituirse en una tercera instancia procesal, debe cumplir con pronunciarse acerca de los fundamentos del recurso, por las causales declaradas procedentes.

**SEGUNDO.-** Respecto a las causales denunciadas por infracción normativa, según Monroy Cabra: *“Se entiende por causal (de casación) el motivo que establece la ley para la procedencia del recurso”*<sup>3</sup>. A decir de De Pina: *“El recurso de casación ha de fundarse en motivos previamente señalados en la ley. Puede interponerse por infracción de ley o por quebrantamiento de forma. Los motivos de casación por infracción de ley se refieren a la violación en el fallo de leyes que debieran aplicarse al caso, a la falta de congruencia de la resolución judicial con las pretensiones deducidas por las partes, a la falta de competencia etcétera; los motivos de la casación por quebrantamiento de forma afectan (...) a infracciones en el procedimiento”*<sup>4</sup>. En ese sentido Escobar Fornos señala: *“Es cierto que todas las causales suponen una violación de ley, pero esta violación puede darse en la forma o en el fondo”*<sup>5</sup>.

**TERCERO.-** Además se puede decir que existe infracción normativa cuando la resolución impugnada padece de anomalía, exceso, error o vicio de derecho

<sup>1</sup> Diario Oficial El Peruano: Sentencias en Casación, Lunes 31 de marzo de 2008, páginas 21689 a 21690.

<sup>2</sup> Diario Oficial El Peruano: Sentencias en Casación, Lunes 31 de marzo de 2008, páginas 23300 a 23301.

<sup>3</sup> Monroy Cabra, Marco Gerardo, Principios de derecho procesal civil, Segunda edición, Editorial Temis Librería, Bogotá Colombia, 1979, página 359.

<sup>4</sup> De Pina Rafael. Principios de derecho procesal civil, Ediciones Jurídicas Hispano Americanas, México D.F., 1940, página 222.

<sup>5</sup> Escobar Fornos Iván, Introducción al proceso, Editorial Temis, Bogotá, Colombia, 1990, página 241.





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

**CASACIÓN 562-2017  
LIMA ESTE  
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

en el razonamiento judicial decisorio, en el que incurrió el juzgador, perjudicial para la resolución de la controversia y nocivo para el sistema jurídico, que se debe subsanar mediante las funciones del recurso de casación.

**CUARTO.-** En cuanto a la infracción procesal declarada procedente, cabe señalar que el derecho fundamental al debido proceso, reconocido en el inciso 3 artículo 139 de la Constitución Política del Perú, es un derecho continente que comprende un conjunto de derechos fundamentales de orden sustantivo y procesal. Al respecto, el Tribunal Constitucional ha señalado en reiterada jurisprudencia que *“su contenido constitucionalmente protegido comprende una serie de garantías, formales y materiales, de muy distinta naturaleza, que en conjunto garantizan que el procedimiento o proceso en el cual se encuentra inmersa una persona, se realiza y concluya con el necesario respeto y protección de todos los derechos que en él puedan encontrarse comprendidos”*.

**QUINTO.-** Asimismo, *“el debido proceso es un derecho humano abierto de naturaleza procesal y alcances generales, que busca resolver de forma justa las controversias que se presentan ante las autoridades judiciales. Este derecho contiene un doble plano, pues además de responder a los elementos formales o procedimentales de un proceso (Juez natural, derecho de defensa, plazo razonable, motivación resolutoria, acceso a los recursos, instancia plural, etc.), asegura elementos sustantivos o materiales, lo que supone la preservación de criterios de justicia que sustenten toda decisión (juicio de razonabilidad, juicio de proporcionalidad, etc.)”*<sup>6</sup>.

**SEXTO.-** Por otro lado, el debido proceso comprende también el derecho a la motivación de las resoluciones judiciales, reconocido en el inciso 5 del artículo 139 de la Carta Magna como principio y derecho de la función jurisdiccional, que implica que los jueces están obligados a expresar las razones o

---

<sup>6</sup> LANDA ARROYO, CÉSAR, Colección cuadernos de análisis de la jurisprudencia, Volumen I. El derecho al debido proceso en la jurisprudencia: Corte Suprema de Justicia de la República del Perú, Tribunal Constitucional del Perú, Corte Interamericana de Derechos Humanos. Lima: Academia de la Magistratura, pág. 59.



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

**CASACIÓN 562-2017  
LIMA ESTE**

**DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

justificaciones objetivas en que sustentan sus decisiones. Y ello es así porque, en un Estado Constitucional y Democrático de Derecho, la motivación de las resoluciones judiciales garantiza que las partes y los ciudadanos en general ejerzan un adecuado control y fiscalización sobre el poder delegado a los Jueces para administrar justicia en nombre del pueblo.

**SÉTIMO.-** Lo señalado se condice con lo expuesto por el autor Devis Echandía<sup>7</sup>, quien afirma, en cuanto a la motivación de las resoluciones judiciales que: *“de esta manera se evitan arbitrariedades y se permite a las partes usar adecuadamente el derecho de impugnación contra la sentencia para los efectos de segunda instancia, planteándole al superior las razones legales y jurídicas que desvirtúan los errores que conducen al Juez a su decisión. Porque la resolución de toda sentencia es el resultado de sus razones o motivaciones que en ella se explican”*.

**OCTAVO.-** En ese orden de ideas, este Tribunal Supremo advierte con claridad que no se ha vulnerado el derecho al debido proceso y la motivación de las resoluciones judiciales, al haberse respetado los derechos y garantías mínimas con que debe contar todo justiciable, señalándose de manera clara y precisa que el demandante ha acreditado la propiedad del bien materia de litis, por lo que cuenta con derecho al disfrute y restitución del bien a tenor de lo establecido en el artículo 923 del Código Civil, debiéndose dejar a salvo el derecho de la demandada a efectos de que haga valer su derecho, respecto a las construcciones que alega haber efectuado en el predio materia de *litis*; agregando además, que el bien se encuentra plenamente identificado y que no se ha acreditado en autos que dicho bien se haya otorgado al excónyuge de la demandada como parte de la herencia, evidenciándose más bien que la posesión otorgada al actor nació de un apoyo a la excónyuge del hijo del demandante, lo que también constituye un caso de ocupación precaria, pues se evidencia la carencia de un título. En suma se evidencia una sentencia

---

<sup>7</sup> Devis Echandía. Teoría General del Proceso. Tomo I, pág.48, año 1984.





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

**CASACIÓN 562-2017  
LIMA ESTE**

**DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

debidamente motivada que ha resuelto la causa conforme al mérito de lo actuado y a derecho, razón por la cual no cabe amparar la presente infracción.

**NOVENO.-** Respecto a las infracciones denunciadas de los artículos 911 y 923 del Código Civil<sup>8</sup>, cabe mencionar, que esta Corte Suprema ha señalado en reiteradas ejecutorias supremas, que la posesión precaria es la que se ejerce de facto o de forma clandestina, sin contar con un título que justifique la posesión, entendiéndose como tal a la ausencia de absoluta de cualquier circunstancia que permita advertir la legitimidad de la posesión que detenta el ocupante.

**DÉCIMO.-** Al respecto, se tiene que la presente controversia sobre desalojo por ocupación precaria, está dirigida a que la emplazada desocupe el inmueble constituido por el tercer piso del inmueble ubicado en el jirón Los Aloes número 645, urbanización Las Flores, distrito de San Juan de Lurigancho, provincia y departamento de Lima; consecuentemente la esencia de este proceso, no consiste en determinar o resolver en definitiva el derecho de propiedad, sino la validez de la restitución o la entrega de la posesión en base a un título legítimo y suficiente que la justifique, frente a la ausencia de título o fenecimiento del que tuvo la parte ocupante; la misma que por su naturaleza, debe ser de elemental probanza y dilucidación.

**DÉCIMO PRIMERO.-** En ese sentido, las instancias de mérito han establecido de manera correcta que el demandante ha cumplido con acreditar su derecho de propiedad sobre el bien materia de *litis*, el mismo que se encuentra debidamente inscrito en los registros públicos, título que tiene plena eficacia y produce todos sus efectos jurídicos como tal, frente a la emplazada que no tiene título alguno que justifique su posesión, por lo que, el demandante está investido de las facultades para exigir la restitución del mencionado bien.

---

<sup>8</sup> **Artículo 911.-** La posesión precaria es la que se ejerce sin título alguno o cuando el que se tenía ha fenecido.

**Artículo 923.-** La propiedad es el poder jurídico que permite usar, disfrutar, disponer y reivindicar un bien. Debe ejercerse en armonía con el interés social y dentro de los límites de la ley.



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

**CASACIÓN 562-2017  
LIMA ESTE  
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

**DÉCIMO SEGUNDO.-** Por otro lado, la recurrente ha argumentado a lo largo del proceso y a través del presente recurso de casación, que es propietaria de la edificación del inmueble que viene poseyendo, constituido por el tercer piso del bien materia de *litis*, sin embargo, tal argumento no puede ni debe ser discutido dentro del proceso de desalojo por ocupación precaria, por ser ajena a su naturaleza y fines, debiendo dejarse a salvo el derecho de la demandada a reclamar en otro proceso lo que considere pertinente, a la luz de los artículos 941, 942 y 943 del Código Civil. Esto es así, porque la esencia del proceso no consiste en determinar o resolver en definitiva el derecho de propiedad, sino la validez de la restitución o la entrega de la posesión en base a un título legítimo y suficiente que la justifique, frente a la ausencia de título o fenecimiento del que tuvo la parte ocupante<sup>9</sup>.

**DÉCIMO TERCERO.-** Asimismo, cabe señalar que lo expuesto en el considerando anterior se condice con el precedente vinculante establecido en el fundamento 5.5 del IV Pleno Casatorio Civil realizado por las Salas Civiles de la Corte Suprema de Justicia de la República – Casación número 2195-2011-Ucayali, el cual señala: *“En los casos en los que “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 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, lo que considere pertinente”, por causa de las edificaciones o modificaciones del predio, utilizando el procedimiento pertinente”*. Por lo tanto, el presente recurso de casación deviene en infundado, al no haberse infringido las normas procesales ni materiales declaradas procedentes.

---

<sup>9</sup> Casación N°4096-2016-Ventanilla



**VI.- DECISIÓN:**

Por tales consideraciones y en aplicación de lo dispuesto por el artículo 397 del Código Procesal Civil:

**6.1.** Declararon **INFUNDADO** el recurso de casación interpuesto por la demandada **Alicia Yrma Huamaní Soto** (folios 146); en consecuencia **NO CASARON** la sentencia de vista contenida en la resolución número catorce de fecha seis de octubre de dos mil dieciséis (folios 117), expedida por la Sala Civil Descentralizada y Permanente de la Corte Superior de Justicia de Lima Este.

**6.2. DISPUSIERON** la publicación de la presente resolución en el Diario Oficial “El Peruano”, bajo responsabilidad; en los seguidos por Pedro Portella Salinas contra Alicia Yrma Huamaní Soto sobre Desalojo por ocupación precaria. Ponente Señor Romero Díaz, Juez Supremo.-

**S.S.**

**ROMERO DÍAZ**

**CABELLO MATAMALA**

**CALDERÓN PUERTAS**

**AMPUDIA HERRERA**

**LÉVANO VERGARA**

IEV/MMS/CSC/EEV