



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

**SENTENCIA
CAS. N° 1532 - 2016
LORETO**

Desalojo por Ocupación Precaria

CUARTO PLENO CASATORIO CIVIL

Dentro de los procesos de desalojo por ocupación precaria, ni las alegaciones sustentadas en la existencia de construcciones nuevas sobre el predio sub litis, ni aquellas que se fundamentan en la usucapión del mismo pueden ser empleadas por el órgano jurisdiccional como sustento válido para dictar una resolución de carácter inhibitorio.

Base Legal: Cuarto Pleno Casatorio Civil, recaído en la Casación N° 2195-2011-Ucayali.

Lima, veintidós de noviembre de dos mil dieciséis.-

LA SALA CIVIL PERMANENTE DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA; vista la causa número mil quinientos treinta y dos – dos mil dieciséis, en audiencia pública realizada en la fecha y producida la votación correspondiente, emite la siguiente sentencia:

I. MATERIA DEL RECURSO.-

En el presente proceso de desalojo por ocupación precaria, el demandante **José Miguel Dávila Ruiz**, ha interpuesto recurso de casación mediante escrito de fecha catorce de enero de dos mil dieciséis, obrante a fojas mil trescientos cuarenta, contra la sentencia de vista de fecha diecinueve de octubre de dos mil quince, obrante a fojas mil trescientos uno, que confirma la sentencia apelada, que declaró improcedente la demanda.

II. ANTECEDENTES.-

1. DEMANDA

Obra a fojas treinta y uno la demanda de desalojo interpuesta por José Miguel Dávila Ruiz contra Raúl Romeo Rojas Rivero, Elgo Yahuarcani Tapayuri, Sara Fasabi Sangama, María Alcalde Rumiche, Rubén Furo Campana, Blanca



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

**SENTENCIA
CAS. N° 1532 - 2016
LORETO**

Desalojo por Ocupación Precaria

Baltazar de Cueva, Honorio Hurtado Arbildo y Helly Margarita Medina Vargas (subsanada a fojas cincuenta y siete), a través de la cual pretende que el órgano jurisdiccional ordene a estos últimos la restitución del inmueble ubicado en la calle Ricardo Palma N° 350-358, distrito de Iquitos, provincia de Maynas, departamento de Loreto, inscrito en la Partida Registral N° 00009222 del Registro de Predios de Loreto.

Para sustentar este petitorio, el demandante señala que el quince de agosto de dos mil ocho, adquirió la propiedad del inmueble antes descrito, por medio de un contrato de compraventa celebrado en esa fecha con su anterior propietaria, Alcea Vanessa Vizcarra Reyna, habiendo cumplido con inscribir su derecho en la partida registral del bien. Sin embargo, el predio en mención se encuentra actualmente ocupado por los demandados, quienes ejercen su posesión sin contar con título alguno que los autorice para tal fin; razón por la cual les ha exigido notarialmente la restitución del mismo, sin obtener resultados positivos. Por esta causa acude ahora al órgano jurisdiccional, a fin de obtener el desalojo de los emplazados.

2. ABSOLUCIÓN

La demanda es absuelta por Raúl Romeo Rojas Rivero, Helly Margarita Medina Vargas y la sociedad conyugal conformada por Blanca Artemiza Balcázar de Cueva y Erico Ramón Cueva Salazar, por medio de los escritos obrantes a fojas ciento dos, ciento treinta y dos y cuatrocientos. Explican que han ejercido la posesión del predio, en áreas distintas y divididas, desde hace más de diez años atrás (treinta y cuatro años en el caso del primero y veintiséis años en el caso de la segunda), contando con todos los requisitos exigidos por el Código Civil para adquirir la propiedad de las áreas que ocupan; razón por la cual la demanda debe ser desestimada. Además, afirman que sobre el predio han realizado edificaciones de material noble, las cuales no son de propiedad del actor y, por tanto, tampoco pueden ser objeto de restitución.



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

**SENTENCIA
CAS. N° 1532 - 2016
LORETO**

Desalojo por Ocupación Precaria

3. SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA

Por sentencia dictada el diez de abril de dos mil quince, obrante a fojas mil doscientos dieciséis, el Segundo Juzgado Civil de Maynas de la Corte Superior de Justicia de Loreto, ha declarado improcedente la demanda. Para sustentar esta decisión sostiene que, aun cuando en los autos se encuentra acreditado que el demandante es el actual propietario del bien inmueble objeto del petitorio, se ha probado también que la parte demandada cuenta con un título que justifica válidamente su posesión. Además, señala que el actor no ha acreditado la propiedad de las construcciones existentes en el inmueble objeto de la *litis* y, por esta razón, tampoco puede ordenarse la restitución del mismo a su favor.

4. SENTENCIA DE SEGUNDA INSTANCIA

Por medio de la sentencia de vista objeto de impugnación, la Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Loreto ha confirmado la decisión del juez de primera instancia, concordando para ello con los argumentos expuestos por éste último, en los siguientes términos: (i) en efecto, la parte demanda ha acreditado contar con un título que justifica su posesión, el cual se encuentra constituido por la Casación N° 1073-2011, que, en sede de instancia, declaró fundada la demanda de prescripción adquisitiva de dominio interpuesta en su momento por Raúl Romero Rojas Rivero respecto a una parte del inmueble en disputa; y (ii) tampoco puede ordenarse la entrega del bien a favor del actor, debido a que éste no ha logrado acreditar la propiedad sobre las construcciones existentes en él y, por tanto, no puede reclamar la propiedad de la integridad del mismo.

III. RECURSO DE CASACIÓN.-

Contra la mencionada sentencia de vista, el demandante ha interpuesto el presente recurso de casación, que ha sido declarado procedente por esta



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

**SENTENCIA
CAS. N° 1532 - 2016
LORETO**

Desalojo por Ocupación Precaria

Suprema Sala a través del auto calificadorio de fecha diecinueve de setiembre de dos mil dieciséis, en base a la siguiente causal:

Apartamiento inmotivado del precedente judicial. Sostiene que la resolución impugnada desconoce los considerandos contenidos en la sentencia dictada en el Pleno Casatorio Civil realizado por las Salas Civiles de la Corte Suprema de Justicia de la República, recaída en la Casación N° 2195-2011-Ucayali, que establece los supuestos de posesión precaria y, por tanto, son de obligatorio cumplimiento por todos los órganos jurisdiccionales; pues, refiere que, en autos ha acreditado ser propietario no solo de terreno materia de controversia sino también de la edificación realizada en ella, según cláusulas primera y segunda del testimonio de escritura pública de compraventa de fecha quince de agosto de dos mil ocho. Agrega que el hecho de que los demandados aleguen haber realizado construcciones en el predio *sub litis*, o haber adquirido por prescripción el citado bien, sin contar con sentencia judicial al respecto, no basta para desestimar su pretensión de desalojo, existiendo al respecto doctrina jurisprudencial establecida como precedente.

IV. MATERIA JURÍDICA EN DEBATE.-

La materia jurídica en discusión se centra en determinar si la decisión adoptada por la Sala Superior, en el sentido de declarar improcedente la demanda de desalojo porque el actor no ha acreditado la propiedad de las construcciones existentes en el predio objeto del petitorio y porque uno de los demandados cuenta con sentencia de usucapión a su favor, ha infringido la doctrina jurisprudencial vinculante establecida en el Cuarto Pleno Casatorio Civil, recaído en la Casación N° 2195-2011-Ucayali.

V. FUNDAMENTOS DE ESTA SALA SUPREMA.-

PRIMERO.- De acuerdo con el artículo 386 del Código Procesal Civil, el recurso de casación puede ser sustentado bajo las siguientes causales: (i) la *infracción*



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

**SENTENCIA
CAS. N° 1532 - 2016
LORETO**

Desalojo por Ocupación Precaria

normativa que incida directamente sobre la decisión contenida en la resolución impugnada o (ii) el apartamiento inmotivado del precedente judicial.

En este caso, el señor José Miguel Dávila Ruiz sustenta su recurso en atención a la segunda causal casatoria antes descrita, denunciando ante esta Suprema Sala que la sentencia de vista objeto de impugnación ha transgredido el precedente judicial contenido en el Cuarto Pleno Casatorio Civil, bajo los términos descritos precedentemente.

SEGUNDO.- La sentencia correspondiente al Cuarto Pleno Casatorio Civil fue dictada por los jueces integrantes de las salas civiles de la Corte Suprema de Justicia de la República en la Casación N° 2195-201 1-Ucayali. Su publicación en el diario oficial El Peruano se produjo el catorce de agosto de dos mil trece.

TERCERO.- En él se trataron diversos asuntos relacionados con el *proceso de desalojo por ocupación precaria* y los diversos supuestos en los que éste se presenta dentro de casuística, estableciéndose como doctrina jurisdiccional vinculante, bajo los alcances del artículo 400 del Código Procesal Civil, diversos criterios, entre los cuales se encuentran los previstos en los puntos 5.5 y 5.6 del extremo b del fallo:

- 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 discutidos dichos derechos en otro proceso. Por el contrario, lo único que se debe verificar 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*



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

**SENTENCIA
CAS. N° 1532 - 2016
LORETO**

Desalojo por Ocupación Precaria

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 usucapiente tendrá expedito su derecho para solicitar la inejecución del mandato de desalojo o en todo caso para solicitar la devolución del inmueble.

CUARTO.- A partir de estas reglas, queda claro que, dentro de los procesos de desalojo por ocupación precaria, ni (i) las alegaciones sustentadas en la existencia de construcciones nuevas sobre el predio *sub litis*, ni (ii) aquellas que se fundamentan en la usucapión del mismo pueden ser empleadas por el órgano jurisdiccional como sustento válido para dictar una resolución de carácter inhibitorio; sino que, por el contrario, en estos casos el juez deberá actuar de conformidad con los lineamientos previstos para cada supuesto, a fin de brindar una respuesta de fondo que ponga fin al conflicto.

QUINTO.- En el presente caso, a partir de la lectura de la sentencia de vista objeto de impugnación, puede advertirse que la Sala Superior ha optado por dictar una resolución de carácter inhibitorio (confirmar la improcedencia de la demanda) por dos razones esenciales: Primero, por considerar que la parte demandada cuenta con un título que justifica su posesión, constituido por la sentencia de usucapión contenida en la Casación N° 1073-2011 (considerando quinto). Segundo, porque no ha acreditado que las edificaciones realizadas en el bien materia de *litis* son de su propiedad (considerando sexto).

SEXTO.- En principio, cabe indicar que el solo hecho de haber tomado estas dos razones (*usucapión y nueva edificación*) como sustento para dictar un



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

**SENTENCIA
CAS. N° 1532 - 2016
LORETO**

Desalojo por Ocupación Precaria

pronunciamiento inhibitorio (improcedencia de la demanda) constituye *per se* una infracción a los criterios vinculantes del Cuarto Pleno Casatorio Civil que han sido comentados en los párrafos precedentes, en la medida que éstos proscriben su empleo para dicho fin. No obstante, a fin de abundar en una mejor fundamentación, resulta conveniente desarrollar el modo en que los criterios expresados por el *ad quem* entran en colisión con aquellos:

- (i) Respecto a la alegación de nuevas construcciones, el *ad quem* señala: *“(...) de autos se aprecia que el demandante no ha acreditado si las edificaciones realizadas en el bien materia de litis son de su propiedad. Ya que si bien es cierto, en su recurso de apelación señala que tanto el terreno como lo edificado es de su propiedad conforme se establece en la escritura pública de compra – venta de fecha quince de agosto de dos mil ocho, sin embargo, ello no es prueba suficiente por cuanto esto solo acredita la titularidad del bien mas no de lo edificado. Por lo que, para efectos de determinar específicamente el área, los linderos, medidas perimétricas, y lo edificado en el bien materia de litis, deberá actuarse otros medios de prueba que genere certeza de la subsistencia del inmueble en su integridad y de lo edificado en el mismo (...)”*. No obstante, conforme se ha explicado precedentemente, en este tipo de supuestos *lo único que se debe verificar 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*.
- (ii) Respecto a la alegación de usucapión, el *ad quem* señala: *“(...) la parte demandada ostenta un justo título que valida su posesión la misma no tiene la calidad de precaria conforme la sentencia casatoria (fojas 1115/1206) (...)”*, haciendo alusión con ello a la Casación N° 10 73-2011-Loreto, obrante en copia a fojas mil ciento noventa y cinco del principal. No obstante, al examinar dicha sentencia casatoria, se advierte que ella solo reconoce la usucapión operada a favor del codemandado Raúl Romeo



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

**SENTENCIA
CAS. N° 1532 - 2016
LORETO**

Desalojo por Ocupación Precaria

Rojas Rivero sobre un área específica del predio que es objeto de la pretensión desalojo discutida en este proceso, sin reconocer derecho alguno a favor de los demás codemandados sobre el área restante del predio *sub litis*. En consecuencia, los efectos declarativos de dicha casación –Casación N° 1073-2011-Loreto– solo pueden aplicarse respecto al referido codemandado, y únicamente en razón a una parte específica del predio objeto del petitorio; correspondiendo, por tanto, a la Sala Superior someter a valoración el caudal probatorio existente en los autos a fin de determinar si respecto a los demás codemandados puede también predicarse la misma situación (la Casación N° 1141-2010 no amparó ni tampoco desestimó la demanda de usucapión intentada por otros codemandados, sino que únicamente la declaró improcedente), en atención a los lineamientos establecidos en el punto 5.6 del fallo de la Casación N° 2195-2011-Ucayali.

SÉTIMO.- En estos términos, resulta evidente que la sentencia de vista objeto de impugnación ha incurrido en apartamiento de la doctrina jurisprudencial vinculante establecida en el Cuarto Pleno Casatorio Civil y, por tanto, amerita que el recurso de casación sea amparado por este Colegiado; debiendo tenerse en cuenta en este punto que, aun cuando la consecuencia natural de dicho apartamiento debería ser la actuación de esta Suprema Sala en sede de instancia –conforme a lo previsto en el segundo párrafo del artículo 396 del Código Procesal Civil–, las particularidades que presenta este caso exigen que la causa sea devuelta a la Sala Superior, a fin que este órgano jurisdiccional cumpla con las indicaciones descritas en el fundamento precedente, pues solo de este modo podrá alcanzarse adecuadamente la efectividad de dicho precedente.

VI. DECISIÓN.-



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

**SENTENCIA
CAS. N° 1532 - 2016
LORETO**

Desalojo por Ocupación Precaria

En base a las consideraciones expuestas, esta Sala Suprema, en aplicación de lo señalado en el artículo 396 del Código Procesal Civil:

- a) Declararon **FUNDADO** el recurso de casación interpuesto por el demandante **José Miguel Dávila Ruiz**, de fecha catorce de enero de dos mil dieciséis, obrante a fojas mil trescientos cuarenta; y en consecuencia, **NULA** la sentencia de vista de fecha diecinueve de octubre de dos mil quince, obrante a fojas mil trescientos uno.
- b) **ORDENARON** a la Sala Superior emita nueva resolución de vista conforme a los lineamientos previstos el fundamento sexto de la presente resolución
- c) **DISPUSIERON** la publicación de la presente resolución en el diario oficial "El Peruano", bajo responsabilidad y los devolvieron; en los seguidos contra María del Rosario Alcalde Rumiche y otros, sobre desalojo por ocupación precaria. Integra esta Sala Suprema el señor Yaya Zumaeta por licencia de la señora Del Carpio Rodríguez. Intervino como ponente, la señora Juez Supremo **Rodríguez Chávez**.-

SS.

TELLO GILARDI

RODRÍGUEZ CHÁVEZ

CALDERÓN PUERTAS

YAYA ZUMAETA

DE LA BARRA BARRERA

ean/drp