



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

**CASACIÓN N° 4069 – 2016
VENTANILLA
Desalojo por Ocupación Precaria**

Trámite Sumario del Desalojo: La pretensión por edificación en terreno ajeno no puede ni debe ser discutida dentro del proceso por ocupación precaria, por ser ajena a su naturaleza y fines, debido a la sumariedad de su trámite; dejándose a salvo el derecho de los demandados para que accionen en la vía correspondiente, en la cual se podrá dilucidar si existió o no buena fe en la edificación de las construcciones.
Artículo 911 del Código Civil, IV Pleno Casatorio Civil – Ca. N° 2195-2011-Ucayali.

Lima, veinte de junio de dos mil diecisiete.-

LA SALA CIVIL PERMANENTE DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA: -----

VISTA: la causa número cuatro mil sesenta y nueve – dos mil dieciséis; en Audiencia Pública llevada a cabo en el día de la fecha; luego de producida la votación con arreglo a ley, se emite la siguiente sentencia:

1.- MATERIA DE GRADO:

El recurso de casación interpuesto por el demandante Luis Alberto Valenzuela Ayala¹, contra la sentencia de vista de fecha 19 de agosto de 2016², que revoca la sentencia apelada de fecha 21 de diciembre de 2015³, que declara fundada la demanda sobre desalojo por ocupación precaria, y reformándola la declara improcedente; en los seguidos contra Sabino Pablo Llanos Rubina y otra.

2.- ANTECEDENTES:

2.1. En el caso *sub examine*, se tiene que Luis Alberto Valenzuela Ayala, interpone demanda⁴ de desalojo por ocupación precaria contra Sabino Pablo Llanos Rubina y Julia Soto Jaramillo, solicitando se ordene la desocupación del inmueble ubicado en el Asentamiento Humano Villa de los Reyes, manzana Q, lote 9, sector primero, distrito de Ventanilla – Callao.

¹ Folios 390.

² Folios 326.

³ Folios 226.

⁴ Folios 39, subsanada a folios 48.



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

**CASACIÓN N° 4069 – 2016
VENTANILLA
Desalojo por Ocupación Precaria**

2.2. Sustenta su pedido, señalando ser propietario del inmueble materia de *litis*, inscrito en la Partida Registral N° PO1115483, de Los Registros Públicos de Lima y Callao, y no obstante haber recurrido a la vía extrajudicial a fin de conciliar, los demandados se niegan a desocupar el bien, el cual lo adquirieron a los ahora demandados, quienes fueron los antiguos propietarios del citado predio.

2.3. Por escrito de fecha 23 de junio de 2015⁵, el demandado Sabino Pablo Llanos Rubina, contesta la demanda, señalando que jamás ha vendido el inmueble de su propiedad por encontrarse hipotecado, y que formuló denuncia penal contra el actor ante la Primera Fiscalía Mixta de Ventanilla, por delito contra la fe pública, en la modalidad de falsificación de documentos y otros, ante la presunta venta de su propiedad con documentos falsos. Agrega que, la minuta presentada es falsa y nula, toda vez que jamás concurrió a la notaría a firmar ninguna minuta ni escritura pública, ni fue notificado por ningún Centro de Conciliación Extrajudicial, por lo que el demandante buscaría sorprender a la judicatura.

Asimismo, se declara rebelde a la demandada Julia Soto Jaramillo, mediante resolución N°17⁶ expedida en audiencia única.

2.4. Según resolución N° 18, expedida en audiencia única de fecha 21 de diciembre de 2015⁷, se fijan como puntos controvertidos:

- Determinar la posesión de la demandada sobre el bien *sub litis*, y verificar la existencia o ausencia de título que justifique su citada posesión.

2.5. Mediante sentencia expedida en audiencia única de fecha 21 de diciembre de 2015⁸, se declara fundada la demanda, y ordena que los demandados Sabino Pablo Llanos Rubina y Julia Soto Jaramillo desocupen y restituyan a

⁵ Folios 81.

⁶ Folios 219.

⁷ Folios 220.

⁸ Folios 226.



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

**CASACIÓN N° 4069 – 2016
VENTANILLA
Desalojo por Ocupación Precaria**

favor del demandante el inmueble materia de litis, con condena de costas y costos; al considerar, que el accionante es propietario registral y al no haberse declarado la nulidad de su título, debe tenerse en cuenta los principios de publicidad registral y legitimación previstos en los artículos 2012 y 2013 del Código Civil.

2.6. Dicho pronunciamiento fue revocado por la sentencia de vista de fecha 19 de agosto de 2016⁹, que reformándola la declaró improcedente, señalando que según la copia literal de la Partida N° PO1115483, la venta del inmueble solo se realizó por el área y no por la edificación, por tanto, los vendedores emplazados conservan la propiedad de lo edificado en el terreno (02 pisos de material noble), no dándose la figura de ocupante precario; precisando que en tal razón, existe falta de legitimidad para obrar del demandante con respecto a las edificaciones.

3.- RECURSO DE CASACIÓN:

Por resolución de fecha 16 de febrero de 2017¹⁰, se declaró procedente el recurso de casación interpuesto por los demandados Sabino Pablo Llanos Rubina y Julia Soto Jaramillo, por las causales de:

i) Infracción normativa del artículo 139 incisos 3) y 5) de la Constitución Política del Estado; y del artículo 586 del Código Procesal Civil.

Sostiene que, la Sala Superior motiva su decisión en forma incoherente, pues, ingresa a analizar la propiedad de la edificación, cuando en el presente proceso lo que se discute es el derecho de posesión, más aún, si dicho aspecto no fue debatido por las partes procesales en el decurso del proceso, fijado como punto controvertido, ni expuesto como agravio en la apelación de sentencia, por lo que la impugnada vulnera el principio de congruencia, al exceder lo pedido por las partes.

⁹ Folios 326.

¹⁰ Folios 61 del cuaderno de casación.



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

**CASACIÓN N° 4069 – 2016
VENTANILLA
Desalojo por Ocupación Precaria**

- ii) **Infracción normativa del artículo 911 del Código Civil.** Señala que los emplazados tienen la condición de ocupantes precarios, por cuanto, las edificaciones existentes en el predio no justifican el derecho de posesión de los emplazados.
- iii) **Apartamiento inmotivado del IV Pleno Casatorio recaído en la Sentencia de Casación número 2195-2011-Ucayali.** Arguye que, la Sala de mérito no ha tenido en cuenta el criterio vinculante de la Corte Suprema de Justicia, que señala en el numeral 5.5. de la parte resolutive que cuando el demandado afirme haber realizado edificaciones o construcciones sobre el predio materia de desalojo, sea de buena o mala fe, no justifica que se declare la improcedencia de la demanda, bajo sustento de que previamente sean discutidos dichos derechos en otro proceso, sino por el contrario, se debe emitir un pronunciamiento de fondo, dejando a salvo el derecho del demandado a reclamar en otro proceso lo que considere conveniente.

4.- CUESTIÓN JURÍDICA EN DEBATE:

En este caso, la cuestión jurídica objeto de control en sede casatoria, se centra en determinar si la parte demandada tiene la condición de precario y si, como consecuencia de ello, debe restituir el inmueble a favor del demandante.

5.- FUNDAMENTOS DE ESTA SALA SUPREMA:

5.1. Según lo establecido en el artículo 384 del Código Procesal Civil modificado por el artículo 1 de la Ley 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 cuatro mil ciento noventa y siete – dos mil siete/La Libertad¹¹ y Casación número seiscientos quince – dos mil

¹¹ Diario Oficial El Peruano: Sentencias en Casación, Lunes 31 de marzo de 2008, páginas 21689 a 21690.



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

**CASACIÓN N° 4069 – 2016
VENTANILLA
Desalojo por Ocupación Precaria**

ocho/Arequipa¹²; 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.

5.2. Asimismo, cabe precisar que el derecho al debido proceso y la tutela jurisdiccional efectiva están consagrados en el artículo 139 inciso 3 de la Constitución Política del Estado, y tienen estrecha vinculación con el derecho a la motivación de las resoluciones judiciales, regulado por el inciso 5 del citado artículo, en tanto garantiza a los justiciables que los Jueces cualquiera sea la instancia a la que pertenezcan expresen el proceso lógico que los ha llevado a decidir la controversia, asegurando que el ejercicio de la potestad de administrar justicia se haga con sujeción a la Constitución y a la Ley, pero también con la finalidad de facilitar un adecuado ejercicio del derecho de defensa, así como, la exigencia de una adecuada valoración de los medios probatorios.

5.3. Por ende, la exigencia que las resoluciones judiciales sean motivadas, por un lado, informa sobre la forma como se está llevando a cabo la actividad jurisdiccional, y por otro, constituye un derecho fundamental para que los justiciables ejerzan de manera efectiva su defensa. Incluye en su ámbito de protección el derecho de tener una decisión fundada en Derecho. Ello supone que la decisión esté basada en normas compatibles con la Constitución, como en leyes y reglamentos vigentes, válidos y de obligatorio cumplimiento¹³.

5.4. Antes de ingresar a examinar las infracciones invocadas, es del caso anotar que, en reiteradas ejecutorias emitidas por la Corte Suprema de Justicia de la República, se ha establecido que la posesión precaria es la que se ejerce de facto o de forma clandestina, sin contar con título que justifique la posesión,

¹² Diario Oficial El Peruano: Sentencias en Casación, Lunes 31 de marzo de 2008, páginas 23300 a 23301.

¹³ LANDA ARROYO, César. 2012. 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, Colección Cuadernos de Análisis de la Jurisprudencia. Academia de la Magistratura. Lima, volumen 1.



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

**CASACIÓN N° 4069 – 2016
VENTANILLA
Desalojo por Ocupación Precaria**

entendiéndose como tal a la ausencia absoluta de cualquier circunstancia que permita advertir la legitimidad de la posesión que detenta el ocupante. Asimismo, el artículo 911 del Código Civil exige que se prueben dos condiciones copulativas: 1) Que el demandante acredite la propiedad del bien cuya desocupación pretende -terreno y construcciones-; y 2) Que el emplazado ocupe el mismo sin título o cuando el que tenía ha fenecido, criterios que de igual manera se analizarán en el presente caso.

5.5. En ese entendido, analizados los agravios que sostienen las causales denunciadas, se tiene que la presente controversia sobre desalojo por ocupación precaria, está dirigida a que los emplazados desocupen el inmueble materia de *litis*; 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; de allí que el ordenamiento jurídico ha dispuesto que dicha pretensión sea tramitada en la vía sumarísima de conformidad con el artículo 585 y siguientes del Código Procesal Civil, la cual resulta más breve y expedita, siendo improcedente incluso la reconvención, el ofrecimiento de medios probatorios en segunda instancia; así como, modificar o ampliar la demanda, entre otros, de acuerdo al artículo 559 del texto normativo acotado.

5.6. En ese contexto, se advierte de autos, que el demandante ha acreditado tener la calidad de propietario del inmueble ubicado en el Asentamiento Humano Villa Los Reyes Mz. Q, Lote 9, Sector 1, Ventanilla – Callao, conforme se encuentra inscrito en la Partida Electrónica N° PO1115483¹⁴, el mismo que no ha sido cancelado, ni existe cuestionamiento que haga dudar de la validez del mismo, por lo que su contenido se presume exacto y veraz produciendo

¹⁴ De folios 10.



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

**CASACIÓN N° 4069 – 2016
VENTANILLA
Desalojo por Ocupación Precaria**

todos sus efectos jurídicos como tal, frente a los emplazados y terceros. Por lo que, el actor está investido de las facultades para exigir se le restituya la posesión del citado bien *sublitis* que ejercen los demandados, de manera ilegítima.

5.7. Ello es así, pues según se aprecia de la copia literal de la Partida Electrónica N° PO1115483¹⁵, si bien inicialmente el cuestionado inmueble, fue de propiedad de los demandados, estos lo transfirieron a favor del recurrente mediante compraventa de fecha 29 de abril de 2011¹⁶, siendo que en dicha oportunidad perdieron la titularidad del mencionado predio, lo cual demuestra que los emplazados vienen ocupando el bien *sub litis* sin justo título.

5.8. Respecto, al argumento de la recurrida, que no se habría acreditado que el actor sea propietario de la edificación, ante ello, es preciso señalar que la pretensión por edificación en terreno ajeno no puede ni debe ser discutida dentro del proceso por ocupación precaria, por ser ajena a su naturaleza y fines, debido a la sumariedad de su trámite; dejándose a salvo el derecho de los demandados para que accionen en la vía correspondiente, en la cual se podrá dilucidar si existió o no buena fe en la edificación de las construcciones.

5.9. En consecuencia, en el caso de autos, este Supremo Tribunal considera que la instancia de mérito se equivocó al desestimar la pretensión del actor, señalando que al no haber demostrado el demandante ser el propietario de lo edificado no tenía legitimidad para obrar, pues dicho argumento resulta ser contradictorio a lo establecido en el Cuarto 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; por lo que, corresponde amparar la casación interpuesta por el demandante, y declarar fundada la presente demanda, al haberse establecido los presupuestos fácticos y legales a que se contrae el

¹⁵ De folios 10.

¹⁶ De folios 6.



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

**CASACIÓN N° 4069 – 2016
VENTANILLA
Desalojo por Ocupación Precaria**

artículo 911 del Código Civil, esto es, se ha determinado la calidad de ocupantes precarios de los demandados, al no presentar título alguno que acredite su permanencia en el inmueble citado.

6.- DECISIÓN:

Por tales consideraciones, y estando a la facultad conferida por la parte pertinente del artículo 396 del Código Procesal Civil; declararon:

6.1. FUNDADO el recurso de casación interpuesto por el demandante Luis Alberto Valenzuela Ayala, contra la sentencia de vista de fecha 19 de agosto de 2016; en consecuencia, **CASARON** la citada sentencia, declarándola **NULA**; y **en sede de instancia, CONFIRMARON** la sentencia apelada emitida por la primera instancia, de fecha 21 de diciembre de 2015, que declara fundada la demanda de folios treinta y nueve, subsanada a folios cuarenta y ocho.

6.2. DISPUSIERON la publicación de la presente resolución en el Diario Oficial “El Peruano”, bajo responsabilidad; en los seguidos por Luis Alberto Valenzuela Ayala contra Sabino Pablo Llanos Rubina y Julia Soto Jaramillo, sobre desalojo por ocupación precaria; y los devolvieron. Conforman la Sala la Jueza Suprema señora Céspedes Cabala por licencia del Juez Supremo señor Távara Córdova. Interviene como ponente la Jueza señora **Tello Gilardi**.-

SS.

TELLO GILARDI

DEL CARPIO RODRIGUEZ

CALDERÓN PUERTAS

SÁNCHEZ MELGAREJO

CÉSPEDES CABALA