



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

**CASACIÓN NRO. 2129 – 2017
LIMA NORTE
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

OCUPANTE PRECARIO:

No estando acreditado que el demandado tenga título alguno que justifique la posesión del inmueble *sub litis*, pues no ha logrado probar la alegada unión de hecho con la demandante, su situación es la de ocupante precario.

Lima, diecinueve de octubre de dos mil diecisiete.

LA SALA CIVIL PERMANENTE DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA; vista la causa número 2129–2017, en audiencia pública de la fecha y producida la votación correspondiente, conforme a la Ley Orgánica del Poder Judicial, emite la siguiente resolución:

I. MATERIA DEL RECURSO:

Que se trata del recurso de casación interpuesto por el demandado **Mauro Máximo Cisneros Pérez**, a fojas doscientos setenta y seis, contra la sentencia de segunda instancia de fecha veinticuatro de octubre de dos mil dieciséis, de fojas doscientos sesenta y siete, que **confirma** la sentencia apelada de fecha dieciséis de noviembre de dos mil quince, de fojas ciento noventa que declara **fundada** la demanda; en consecuencia, ordena que la parte demandada desocupe una parte (tienda comercial de aproximadamente 32 m², ubicada en el primer piso, dedicada al giro de venta de repuestos de vehículos automotrices, lubricantes y accesorios), del bien inmueble ubicado en la avenida Tupac Amaru N° 4818, manzana W5, Lote 7, Zona C, Asentamiento Humano Año Nuevo, distrito de Comas, provincia y departamento Lima.



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

**CASACIÓN NRO. 2129 – 2017
LIMA NORTE
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

II. ANTECEDENTES.

1. DEMANDA.

Para analizar esta causa civil y verificar si se ha incurrido o no, en la infracción normativa denunciada, es necesario realizar las siguientes precisiones:

Por escrito de fojas treinta, **Dominga Fernández Tenicela**, interpone demanda de desalojo por ocupación precaria, contra Mauro Máximo Cisneros Pérez, a efecto que la parte demandada desocupe una parte (tienda comercial de aproximadamente 32 m², ubicada en el primer piso dedicado al giro de venta de repuestos de vehículos automotrices, lubricantes y accesorios), del bien inmueble ubicada en la avenida Tupac Amaru N° 4818, manzana W5, Lote 7, Zona C, Asentamiento Humano Año Nuevo, distrito de Comas, provincia y departamento Lima. Funda su pretensión en lo siguiente: **1)** Que mediante formalización de la propiedad informal COFOPRI y la Municipalidad de Lima metropolitana emiten el título de propiedad gratuito, de fecha diecinueve de noviembre de dos mil trece, a favor de la demandante, del inmueble ubicado en la Avenida Túpac Amaru N° 4818, Mz W5, Lote 7, Zona C, Asentamiento Humano Año Nuevo, distrito de Comas, provincia y departamento de Lima, derecho que se encuentra inscrito en el Asiento 00004 del Código de Predio No. P01040454 del Registro Público No. IX Sede Lima, de 149 m²; y, **2)** Que sobre el inmueble la actora ha edificado su vivienda, incluso una tienda comercial de aproximadamente 32 m², ubicada en el primer piso, que actualmente se encuentra ocupada por el demandado, sin ser propietario.

2. CONTESTACIÓN DE LA DEMANDA.

Mediante escritos de fojas setenta y siete, **Mauro Máximo Cisneros Pérez**, contesta la demanda, sosteniendo lo siguiente: **1)** Que no es



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

**CASACIÓN NRO. 2129 – 2017
LIMA NORTE
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

cierto que ocupe solo el área de 32 m² donde se encuentra la tienda comercial, sino que además ocupa todo el primer piso, a excepción del local comercial signado con el No. 4816, el segundo piso donde se encuentra el dormitorio y el tercer piso que lo dedica a un depósito; **2)** Que se encuentra en posesión del inmueble desde el año mil novecientos ochenta y tres en mérito a la relación de convivencia que mantenía con la demandante; y, **3)** Que la construcción del inmueble se ha efectuado con su propio dinero y durante los años de convivencia con la demandante; siendo así, el inmueble materia de desalojo le corresponde, motivo por el cual ha iniciado un proceso de declaración de unión de hecho, expediente N° 00310-2013-0-0901- JR-FC-04, con la finalidad que se declare que el inmueble *sub litis* es un bien social.

3. PUNTOS CONTROVERTIDOS.

Se ha establecido como puntos controvertidos: **a)** Determinar si la parte demandada Mauro Máximo Cisneros Pérez es ocupante precario del bien materia de *litis*; y, **b)** Determinar si debe desalojar dicho bien, de ser el caso.

4. SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA.

Culminado el trámite correspondiente, el Juez mediante sentencia de fojas ciento noventa, su fecha dieciséis de noviembre de dos mil quince, declara **fundada** la demanda de desalojo por ocupación precaria. Considerando lo siguiente: **1)** Que en el presente caso la actora acredita su condición de propietaria del inmueble, ubicado en la Avenida Túpac Amaru N° 4818, Manzana W5, Lote 7 Zona C, Asentamiento Humano Año Nuevo, Distrito de Comas, Provincia y Departamento de Lima, con el Título de Propiedad Gratuito de fecha diecinueve de noviembre de dos mil trece, corriente a fojas cuatro, inscrito en el Registro de Predios, Partida N° P010 40454 del Registro



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

**CASACIÓN NRO. 2129 – 2017
LIMA NORTE
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

de Propiedad Inmueble de Lima con fecha diez de diciembre de dos mil trece, cuya copia certificada corre de fojas doce; **2)** Que el demandado no ha presentado medios probatorios que acrediten que ostenta algún título que justifique la posesión; y, **3)** Que si bien el emplazado intenta justificar su posesión en una presunta convivencia con la actora, empero ello no lo ha demostrado, pues tal como se aprecia de la copia de la Sentencia dictada dentro del Proceso de Unión de Hecho, seguido entre las mismas las partes, corriente de fojas ciento veinticuatro, la demanda incoada fue declarada Infundada.

5. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN.

Mauro Máximo Cisneros Pérez, mediante escrito de páginas doscientos dieciséis, interpone recurso de apelación contra la sentencia de primera instancia, alegando que: **1)** El *A quo* ha vulnerado el derecho al debido proceso y la tutela jurisdiccional efectiva, pues no ha tenido en cuenta los medios probatorios aportados por el demandado; **2)** Que no tiene la calidad de ocupante precario por cuanto se encuentra en posesión pacífica, pública y continúa por más de treinta años, en su condición de pareja y conviviente de la demandante; y, **3)** El recurrente ha construido, en el inmueble de buena fe.

6. SENTENCIA DE VISTA.

Los Jueces Superiores de la Sala Civil Transitoria de la Corte Superior de Justicia de Lima Norte expiden la sentencia de vista, de fecha veinticuatro de octubre de dos mil dieciséis, de fojas doscientos sesenta y siete, que **confirma** la sentencia apelada que declara **fundada** la demandada, fundamentando la decisión en lo siguiente: **1)** Que la titularidad y el derecho de propiedad de la demandante sobre el bien inmueble, materia de *litis*, fluye en virtud al Título de Propiedad Gratuito expedido por COFOPRI de fecha diecinueve de Noviembre del



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

**CASACIÓN NRO. 2129 – 2017
LIMA NORTE
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

dos mil trece, derecho que aparece inscrito en la Partida N° P01040454 del Registro de la Propiedad Inmueble de Lima y Callao; **2)** A su vez, de los medios probatorios ofrecidos por el demandado don Mauro Máximo Cisneros Pérez, con los que pretende alegar su posesión legítima y que no es ocupante precario, se tiene que la constancia policial de la comisaría La Pascana de fecha dos de setiembre de dos mil catorce, el informe N° 637-83-LN-OMAH/DL/DT de fecha dieciocho de noviembre de mil novecientos ochenta y tres, la carta dirigida a la SUNASS de fecha veintiséis de abril de dos mil cuatro, el recibo de agua de fecha doce de diciembre de dos mil siete, el certificado de funcionamiento de fecha diecinueve de mayo de mil novecientos ochenta y nueve, la constancia de sobrevivencia emitida por el Municipaldad de Comas de fecha dieciséis de Julio del dos mil doce, no acreditan que hayan concurrido los elementos para que opere la prescripción adquisitiva del dominio a su favor, respecto del área del inmueble que se pretende desalojar; **3)** Así, también el demandado alega de que ejerce justo título al ser conviviente de la demandante; sin embargo, lo alegado no ha sido debidamente acreditado, máxime si existe una sentencia que declara infundada la demanda de declaración de unión de hecho, formulada por el demandado; y, **4)** En ese sentido, la parte demandada no ha acreditado con medio probatorio alguno que tenga título vigente que le permita continuar ejerciendo la posesión, disfrute o uso-habitación respecto al bien inmueble en *litis*, por lo que su ocupación resulta ser precaria.

**III. CAUSALES POR LAS CUALES SE HA DECLARADO
PROCEDENTE EL RECURSO DE CASACIÓN.**

Esta Sala Suprema, mediante resolución de fecha veinte de julio de dos mil diecisiete, de folios cuarenta y cuatro del cuaderno de casación, ha declarado procedente el recurso de casación interpuesto por el



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

**CASACIÓN NRO. 2129 – 2017
LIMA NORTE
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

demandado **Mauro Máximo Cisneros Pérez**, por las siguientes causales:

A) Infracción normativa del artículo 139 inciso 5° de la Constitución Política del Perú, 12 de la Ley Orgánica del Poder Judicial y 122 inciso 4 del Código Procesal Civil. Alega que se ha vulnerado el derecho a la debida motivación de las resoluciones judiciales, pues no se expone los fundamentos de hecho y derecho que sustenten la decisión.

B) Infracción normativa del artículo 326 del Código Civil. Señala que el *Ad quem* interpreta de forma errónea la referida norma, pues no se ha tomado en cuenta que los requisitos para que se constituya la unión de hecho son la permanencia, notoriedad y singularidad, situación que se ha dado en el caso de autos; que ha tenido una relación convivencial de mas de treinta años con la demandante, como se acredita con el certificado de fecha dieciséis de julio de dos mil doce, expedido por la Junta Directiva del Pueblo Joven Año Nuevo y de la carta poder de fecha veintiséis de abril de dos mil cuatro, en los cuales manifiesta la actora Dominga Fernández Tenicela que el demandado es su conviviente.

IV. MATERIA JURIDICA EN DEBATE.

Que, la materia jurídica en debate en el presente proceso, se centra en determinar, si la sentencia de segunda instancia incurre en infracción normativa de las normas denunciadas, esto es, si se ha vulnerado el derecho al debido proceso y la tutela jurisdiccional efectiva, al haber incurrido en una indebida motivación de la resoluciones judiciales; y, asimismo, si se ha interpretado de forma errónea el artículo 326 del Código Civil, al considerar que el demandado no cuenta con título que justifique la posesión, sobre el bien *sub litis*.



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

**CASACIÓN NRO. 2129 – 2017
LIMA NORTE
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

V. FUNDAMENTOS DE ESTA SUPREMA SALA.

PRIMERO.- Habiéndose declarado procedente el recurso por las causales de infracción normativa material y procesal, en primer término debe dilucidarse la relativa a la infracción normativa procesal, pues en caso se declare fundado por dicha causal, en atención a su efecto nulificante, carecería de objeto emitir pronunciamiento respecto de la otra causal de derecho material.

SEGUNDO.- Que, se procede entonces, al análisis de la infracción contenida en el *ítem A)* del numeral 3 de la presente resolución, al respecto es pertinente indicar que el Derecho al Debido Proceso, consagrado en el inciso 3° del artículo 139 de la Constitución Política del Estado, comprende a su vez, entre otros derechos, el de obtener una resolución fundada en derecho, mediante las sentencias en las que los jueces y tribunales expliciten en forma suficiente las razones de sus fallos, con mención expresa de los elementos fácticos y jurídicos que los determinaron, norma que resulta concordante con lo preceptuado por el inciso 3° del artículo 122 del Código Procesal Civil y el artículo 12 de la Ley Orgánica del Poder Judicial. Del mismo modo, debe precisarse que, la exigencia de la motivación suficiente, prevista en el inciso 5° del referido artículo de la Carta Magna, garantiza que el justiciable pueda comprobar que la solución del caso concreto viene dada por una valoración racional de los elementos fácticos y jurídicos relacionados al caso, y no de una arbitrariedad por parte del juez; de allí que una resolución que carezca de motivación suficiente no sólo vulnera las normas legales citadas, sino también principios de rango constitucional.

TERCERO.- En esa perspectiva de análisis, resulta menester destacar previamente, que en un proceso sobre desalojo por ocupación precaria



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

**CASACIÓN NRO. 2129 – 2017
LIMA NORTE
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

la pretensión procesal está dirigida a que el emplazado desocupe el inmueble materia de *litis* por carecer de título, o porque el que tenía ha fenecido; en consecuencia, el accionante debe acreditar ser propietario o por lo menos tener derecho a la restitución del bien, tal como lo establece el artículo 586 del Código Procesal Civil; por su lado, la parte demandada debe acreditar tener título vigente que justifique la posesión que ejerce sobre el bien materia de controversia. En conclusión, el conflicto de intereses en procesos de este tipo, está configurado, por un lado, por el interés del accionante de que se le restituya el bien; y, por otro lado, por el interés del emplazado de no ser despojado de la posesión del mismo bien, lo que dependerá entre otras cosas, de si éste tiene o no la condición de precario, según el artículo 911 del Código Civil.

CUARTO.- Dentro de este contexto normativo se verifica de la sentencia recurrida que el *Ad quem* procede a efectuar el análisis de la titularidad de la demandante sobre el predio *sub litis* y, asimismo, si el demandado ostenta título alguno que justifique su posesión, en base a los hechos determinados en autos (considerandos 3.6 al 3.9 de la recurrida), coligiendo que en el caso concreto la demandante Dominga Fernández Tenicela ha acreditado ser propietaria del inmueble *sub Litis*, en virtud al Título de Propiedad Gratuito del diecinueve de noviembre del dos mil trece expedido por COFOPRI; que este derecho se encuentra inscrito en la Partida N° P01040454 de I Registro de la Propiedad Inmueble de Lima y Callao como se ve fojas doce; mientras que el demandado Mauro Máximo Cisneros Pérez durante la secuela del proceso, intenta justificar su posesión en una presunta convivencia marital con la actora, empero, ello no lo ha demostrado; asimismo, presenta las instrumentales como la constancia policial de la comisaría La Pascana de fecha dos de setiembre de dos mil catorce obrante a



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

**CASACIÓN NRO. 2129 – 2017
LIMA NORTE
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

fojas cuarenta y siete, el informe N° 637-83-LN-OMA H/DL/DT de fecha dieciocho de noviembre de mil novecientos ochenta y tres (fojas cuarenta y ocho), la carta a la SUNASS de fecha veintiséis de abril de dos mil cuatro obrante a fojas setenta, el recibo de agua de fecha doce de diciembre de dos mil siete obrante a fojas setenta y uno, el certificado de funcionamiento de fecha diecinueve de mayo de mil novecientos ochenta y nueve corriente a fojas setenta y dos, la constancia de sobrevivencia emitida por el Municipalidad de Comas de fecha dieciséis de Julio del dos mil doce de fojas setenta y tres que no acreditan que hayan concurrido los elementos para que opere la prescripción adquisitiva de dominio a su favor, respecto del área del inmueble que se pretende desalojar; por consiguiente el demandado se constituye en un ocupante precario.

QUINTO.- Que, así, del análisis de la sentencia cuestionada se advierte una exposición lógica, razonada y suficiente de los criterios fácticos y jurídicos en mérito de los cuales el órgano de fallo resolvió la controversia; asimismo, se observa que se ha efectuado una adecuada subsunción de los hechos en la norma pertinente, el artículo 911 del Código Civil; que, siendo ello así, no se advierte que se haya transgredido el principio de motivación de las resoluciones judiciales, contenido en el artículo 139 inciso 5° de la Constitución Política del Perú, como erradamente sostiene el impugnante.

SEXTO.- Que en cuanto a la denuncia contenida en el *ítem B)* del numeral 3 de la presente resolución, referente a la infracción normativa del artículo 326 del Código Civil, que regula la unión de hecho. Al respecto y como se ha analizado en el fundamentos cuarto, se advierte de autos que lo alegado por el demandado sobre la supuesta convivencia con la actual demandante no ha sido debidamente



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

**CASACIÓN NRO. 2129 – 2017
LIMA NORTE
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

acreditado, máxime si el referido demandado ha iniciado un proceso de declaración de unión de hecho (expediente 00310-2013-0-0901-JR-FC-04) seguido contra Dominga Fernández Tenicela (actual demandante), el cual le ha sido desfavorable, pues se ha emitido la sentencia de primera instancia de fecha nueve de marzo de dos mil quince que ha declarado infundada la demanda; sentencia que además ha sido confirmada por la Sala Civil Transitoria de la Corte Superior de Justicia de Lima Norte, según la página web de consulta de expedientes del Poder Judicial; en consecuencia su situación es la de ocupante precario del predio materia del desalojo por lo que debe desestimarse también la presente denuncia.

VI. DECISIÓN.

A) Por estos fundamentos de conformidad con el artículo 397 del Código Procesal Civil: Declararon **INFUNDADO** el recurso de casación interpuesto por **Mauro Máximo Cisneros Pérez**, a fojas doscientos setenta y seis; en consecuencia **NO CASARON** la sentencia de vista de fecha veinticuatro de octubre de dos mil dieciséis, de fojas doscientos sesenta y siete, que confirma la sentencia apelada de fecha dieciséis de noviembre de dos mil quince, de fojas ciento noventa que declara fundada la demanda; en consecuencia, ordena que la parte demandada desocupe una parte (tienda comercial de aproximadamente 32 m², ubicada en el primer piso dedicada al giro de venta de repuestos de vehículos automotrices, lubricantes y accesorios), del bien inmueble ubicado en la avenida Tupac Amaru N° 4818, manzana W5, Lote 7, Zona C, Asentamiento Humano Año Nuevo, distrito Comas, provincia y departamento Lima.

B) DISPUSIERON la publicación de la presente resolución en el diario oficial “El Peruano”, bajo responsabilidad; en los seguidos por



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

**CASACIÓN NRO. 2129 – 2017
LIMA NORTE
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

Dominga Fernández Tenicela con Mauro Máximo Cisneros Pérez, sobre desalojo por ocupación precaria; y los devolvieron. Interviene como ponente la Jueza Suprema señora **del Carpio Rodríguez**.

SS.

**TÁVARA CORDOVA
HUAMANI LLAMAS
DEL CARPIO RODRÍGUEZ
CALDERÓN PUERTAS
SÁNCHEZ MELGAREJO**

EC/sg