



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA**

**SALA CIVIL PERMANENTE**

**CASACIÓN N° 4692 - 2017**

**TACNA**

**Desalojo por Ocupación Precaria**

El concepto de restitución recogido en el Cuarto Pleno Casatorio Civil es uno amplio que faculta al propietario, entre otros legitimados, a recuperar el bien, aunque no haya entregado la posesión al demandado. Ello queda en evidencia, cuando permite al nuevo propietario (que no entregó la posesión) interponer la demanda de desalojo por precario.

Lima, doce de julio de dos mil dieciocho.-

**LA SALA CIVIL PERMANENTE DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA:** vista la causa número cuatro mil seiscientos noventa y dos - dos mil diecisiete, en audiencia pública llevada a cabo en la fecha y producida la votación con arreglo a Ley; emite la siguiente sentencia:

**I. ASUNTO**

En el presente proceso, la demandada **Yessica Incacutipa Quispe** ha interpuesto recurso de casación, mediante escrito obrante a página doscientos treinta y seis, contra la sentencia de vista de fecha veintiuno de agosto de dos mil diecisiete (página doscientos veinticinco), que confirma la sentencia de primera instancia de fecha doce de enero de dos mil diecisiete (página ciento setenta y tres), que declaró fundada la demanda de desalojo por ocupación precaria, en los seguidos por Lidia Maritza Incacutipa Incacutipa.

**II. ANTECEDENTES**

**1. Demanda**

Mediante escrito de fecha seis de mayo del dos mil dieciséis (página treinta y dos), Lidia Maritza Incacutipa Incacutipa interpuso demanda de desalojo por ocupación precaria contra Yessica Incacutipa Quispe y



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA**

**SALA CIVIL PERMANENTE**

**CASACIÓN N° 4692 - 2017**

**TACNA**

**Desalojo por Ocupación Precaria**

William Bruyer Quispe Huacca, solicitando que desocupen y entreguen la posesión del inmueble ubicado en el Asentamiento Humano Proyecto Norte Mz. 386, Lote 11, Etapa II, distrito de Ciudad Nueva, provincia y departamento de Tacna, inscrito en la Partida Electrónica N° P20014400 de los Registros Públicos de Tacna, bajo los siguientes argumentos:

La demandante señala que es propietaria del bien materia de litigio en mérito al anticipo de herencia de fecha dos de enero del dos mil catorce otorgada por Ignacio Incacutipa Quispe; no obstante ello el inmueble es ocupado por los demandados, sin título oneroso o gratuito alguno que ampare la conducción del inmueble, ni autorización o consentimiento; señala que reiteradas veces ha solicitado verbalmente que los demandados desocupen y le entreguen el predio de su propiedad, sin haber obtenido resultado favorable alguno, pues se niegan a desocupar el mismo, pese a que conocen que es la propietaria del inmueble al tener título de propiedad inscrito.

**2. Contestación de la demanda**

Mediante escrito de fecha veinticinco de mayo del dos mil dieciséis (página cincuenta y siete), los demandados Yessica Incacutipa Quispe y William Bruyer Quispe Huacca, y mediante escrito de fecha nueve de setiembre del dos mil dieciséis (página ciento cincuenta y cuatro) los litisconsortes necesarios pasivos Magaly Incacutipa Quispe y Edgar Yonny Centeno Ortega, contestan la demanda indicando:

Que con fecha siete de junio del dos mil siete, el padre de la recurrente Lucio Incacutipa Chambilla, realizó un trato contractual con su tía Olga Incacutipa Callo y su esposo Ignacio Incacutipa Quispe, por el cual le venden el lote en cuestión por el precio de cuatro mil quinientos dólares americanos quedando un saldo de quinientos dólares americanos, fecha en la que entraron en posesión del terreno y realizaron construcciones en



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA**

**SALA CIVIL PERMANENTE**

**CASACIÓN N° 4692 - 2017**

**TACNA**

**Desalojo por Ocupación Precaria**

la misma, habilitándola para vivienda, lugar donde residen a la fecha; posteriormente su padre les cede la titularidad de la propiedad, pero en fecha veinte de febrero de dos mil trece, se acordó con Ignacio Incacutipa Quispe y Olga Incacutipa Callo formalizar la transferencia, pactando por la demora en el pago del saldo pendiente de quinientos dólares americanos que se aumentaría dicha cantidad a dos mil dólares americanos, siendo el pago total del inmueble la cantidad de seis mil dólares americanos; acuerdo que quedó plasmado en el acta de compromiso de fecha veinte de febrero del dos mil trece, acordándose asimismo la formalización de la transferencia, cancelándose el saldo restante de dos mil dólares para lo cual en fecha diez de octubre del dos mil trece concurrieron a la Notaría pagando incluso el impuesto predial, pero lamentablemente no se pudo concretizar el acto por incongruencias en el estado civil de los vendedores; refieren que al fallecimiento de su padre, recién se pudo verificar que los vendedores, con evidente intención maliciosa, habían transferido la propiedad en anticipo de herencia a la demandante, quien a sabiendas que la propiedad no le pertenece pretende ahora desalojarlos.

**3. Sentencia de primera instancia**

Mediante sentencia de fecha doce de enero de dos mil diecisiete ( página ciento setenta y tres), el Primer Juzgado Especializado Civil de la Corte Superior de Justicia de Tacna declaró fundada la demanda de desalojo por ocupación precaria, bajo los siguientes fundamentos:

- Conforme se aprecia del testimonio de la escritura pública de anticipo de herencia de página tres y siguientes, se tiene que Lidia Maritza Incacutipa Incacutipa ha adquirido la propiedad del inmueble sub litis con fecha dos de enero del dos mil catorce en mérito al anticipo de herencia efectuado por su señor padre Ignacio Incacutipa Quispe; acto jurídico inscrito en los Registros Públicos de Tacna con fecha siete de enero del dos mil catorce, asiento 005 de la partida registral



## CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA

### SALA CIVIL PERMANENTE

#### CASACIÓN N° 4692 - 2017

#### TACNA

#### **Desalojo por Ocupación Precaria**

P20014400 que corre a página ocho y siguientes; consecuentemente, la demandante acredita plenamente tener derecho de propiedad sobre el bien inmueble materia de desalojo.

- Conforme a lo establecido por el artículo 2013 del Código Civil, el contenido de la inscripción antes referido se presume cierto y produce todos sus efectos, mientras no se rectifique o se declare judicialmente su invalidez, hecho que no ha ocurrido, por lo que se presume la validez y efectos de la misma, esto es, la calidad de propietaria de la demandante.
- Del acta de inspección judicial de página ciento treinta y cuatro, se ha constatado que los demandados y litisconsortes se encuentra en posesión del bien materia de litigio.
- Los demandados y litisconsortes no han presentado ningún documento que acredite que cuentan con autorización para detentar la posesión del bien sub materia.
- El acta de compromiso de fecha veinte de febrero del dos mil trece de página cuarenta y seis, no acredita de modo alguno el derecho de propiedad alegado por los demandados y litisconsortes, por la sencilla razón de que no se identifica el bien materia de la venta ni mucho menos se hace referencia a la transferencia del mismo (nada de eso dice el documento, no hace referencia al bien que se transfiere), por lo tanto, el referido documento no reúne los requisitos establecidos por el artículo 1529 del Código Civil para que se configure un contrato de compraventa, al faltar uno de los elementos esenciales del contrato de compraventa, el bien.

#### **4. Recurso de apelación**

Mediante escrito de fecha veinte de enero de dos mil diecisiete (página ciento ochenta y cuatro), Yessica Incacutipa Quispe y William Bruyer Quispe Huacca y Magaly Incacutipa Quispe apelaron la citada sentencia, bajo los siguientes argumentos:



## CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA

### SALA CIVIL PERMANENTE

#### CASACIÓN N° 4692 - 2017

#### TACNA

#### **Desalojo por Ocupación Precaria**

- Que, si bien la demandante acredita tener derecho inscrito respecto de la propiedad objeto de controversia, también es cierto que nunca tuvo posesión sobre dicho bien inmueble, al haber accedido a la propiedad recién el dos de enero del año dos mil catorce, en mérito a la escritura pública de anticipo de legítima otorgada por su padre Ignacio Incacutipa Quispe.
- Que, con fecha siete de junio del año dos mil siete, el padre de la recurrente realizó un trato contractual con Olga Incacutipa Callo y su esposo Ignacio Incacutipa Quispe, por el cual venden el inmueble materia del proceso, llegando a cancelar el justiprecio pactado; en dicha fecha comenzó la posesión.
- Que tampoco se consideró que el padre de la recurrente le cedió su titularidad de la propiedad. Acuerdo que quedó plasmado en el Acta de Compromiso de fecha veinte de febrero del año dos mil trece, suscrito por los padres de la demandante, incluso la accionante lo reconoció en la Audiencia de Conciliación, por haber actuado como testigo, lo que no fue considerado ni valorado en la sentencia apelada;
- Que la pretensión de desalojo por ocupante precario fue indebidamente amparada en la sentencia, ya que no se puede disponer la restitución de una posesión que nunca tuvo la demandante vulnerando el artículo 921 del Código Civil. A efectos de hacer valer sus supuestos derechos, la demandante debe recurrir a la vía de la reivindicación y no en vía de defensa posesoria como es el desalojo, conforme lo ha ratificado la uniforme doctrina jurisprudencial, en la Casación N° 3134-01- Libertad.

#### **5. Sentencia de segunda instancia**

En fecha veintiuno de agosto de dos mil diecisiete, la Primera Sala Civil de la Corte Superior de Justicia del Tacna expide la sentencia de vista (página doscientos veinticinco), confirmando la sentencia de primera



## CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA

### SALA CIVIL PERMANENTE

#### CASACIÓN N° 4692 - 2017

#### TACNA

#### **Desalojo por Ocupación Precaria**

instancia que declara fundada la demanda de desalojo por ocupación precaria, con lo demás que contiene, bajo los siguientes fundamentos:

- Del artículo 586 del Código Procesal Civil se advierte que puede demandar el desalojo, entre otros, el propietario; pudiendo hacerlo contra el arrendatario, sub-arrendatario, el precario o cualquier otra persona a quien le es exigible la restitución.
- Los demandados, no han logrado demostrar la existencia de título que justifique su posesión de buena fe; por cuanto el Acta de Compromiso que corre a página cuarenta y seis, no resulta ser un documento idóneo para acreditar la existencia de un título vigente que justifique su posesión, por cuanto, no encontrándose identificado el bien en litigio, es más, no reúne los requisitos mínimos establecidos por el artículo 1529 del Código Civil.
- Así pues, tal como lo ha señalado el IV Pleno Casatorio Civil, donde las Salas Civiles de la Corte Suprema de Justicia de la República han expedido la sentencia en Casación N° 2195-2011-Ucay ali, que tiene fuerza obligatoria para los magistrados de todas las instancias a nivel nacional, constituyéndose como doctrina jurisprudencial vinculante, siendo así respecto a lo establecido en el punto 1 del citado pleno, la Corte Suprema acoge un concepto amplio del precario a efectos de englobar todas las variables, de tal manera que la condición de precaria se produce en cualquier situación en la que falte un título (acto o hecho), o este haya fenecido. Dicha situación habilita a la parte demandante para pedir y obtener el disfrute del derecho a poseer el inmueble materia de litigio.

#### **III. RECURSO DE CASACION**

El veintiuno de setiembre de dos mil diecisiete, la demandada Yessica Incacutipa Quispe, mediante escrito de página doscientos treinta y seis, interpone recurso de casación contra la sentencia de vista, siendo



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA**  
**SALA CIVIL PERMANENTE**  
**CASACIÓN N° 4692 - 2017**  
**TACNA**

**Desalojo por Ocupación Precaria**

declarado procedente por este Supremo Tribunal mediante resolución de fecha diecisiete de noviembre de dos mil diecisiete, por las siguientes infracciones: **Infracción normativa del artículo 196 del Código Procesal Civil y de los artículos 911, 921 y 2022 del Código Civil** y de forma excepcional **la infracción normativa de los numerales 3 y 5 del artículo 139 de la Constitución Política del Perú.**

**IV. CUESTIÓN JURÍDICA EN DEBATE**

En el presente caso, la cuestión jurídica en debate consiste en determinar si los demandados cuentan con título que los habilite a poseer el bien inmueble en litigio.

**V. FUNDAMENTOS DE ESTA SALA SUPREMA**

**Primero.- Debido Proceso**

Este Tribunal Supremo en reiteradas oportunidades ha señalado que las reglas del debido proceso formal constituyen una garantía constitucional que asegura que, en la tramitación de un proceso, se respeten unos determinados requisitos mínimos<sup>1</sup>. Tales requisitos, que han sido objeto de discusión<sup>2</sup>, en general se considera que abarcan los siguientes criterios: (i) Derecho a ser oportunamente informado del proceso (emplazamiento, notificación, tiempo razonable para preparar la defensa); (ii) Derecho a ser juzgado por un juez imparcial, que no tenga interés en un determinado resultado del juicio; (iii) Derecho a tramitación oral de la causa y a la defensa por un profesional (publicidad del debate); (iv) Derecho a la prueba; (v) Derecho a ser juzgado sobre la base del mérito del proceso; y, (vi) Derecho al juez legal. Derecho fundamental que asiste

<sup>1</sup> Carocca Pérez, Alex. El debido proceso y la tutela judicial efectiva en España. Normas Legales. Octubre, 1997, pp. A 81 - A 104.

<sup>2</sup> Por ejemplo, para Bernardis, por su parte, considera, siguiendo la jurisprudencia norteamericana, que ese "máximo de mínimos" estaría constituido por los requisitos de notificación y audiencia (notice and hearing). BERNARDIS, Luis Marcelo de. La garantía procesal del debido proceso. Cultural Cuzco Editor. Lima 1995, pp. 392-414.



## CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA

### SALA CIVIL PERMANENTE

#### CASACIÓN N° 4692 - 2017

#### TACNA

#### **Desalojo por Ocupación Precaria**

a todos los sujetos de derecho a plantear sus pretensiones o a ser juzgados por auténticos órganos jurisdiccionales, creados mediante Ley Orgánica, pertenecientes al Poder Judicial, respetuosos con los principios constitucionales de igualdad, independencia y sumisión a la ley, y constituidos con arreglo a las normas comunes de competencia preestablecidas.

Así las cosas, se advierte que aquí se ha respetado el derecho a ser informado del proceso, al juez imparcial, a la publicidad del debate, al derecho de defensa, a la prueba, a ser juzgado sobre el mérito del proceso y al juez legal, por lo que este Tribunal verificará si existen defectos de la motivación.

#### **Segundo.- Motivación de las resoluciones judiciales**

Este Tribunal<sup>3</sup> ha sostenido que la constitucionalización del deber de motivar implica que se está ante una obligatoriedad universalizada e indisponible tanto para la esfera privada como para la pública, permitiendo a las partes controlar el significado de la decisión (función endoprocesal) y posibilitando el control democrático de los jueces, que obliga, entre otros hechos, a la publicación de la sentencia, a la inteligibilidad de la decisión y a la autosuficiencia de la misma<sup>4</sup> (función extraprocesal). En las mismas resoluciones judiciales, ha reparado que la motivación no significa la exteriorización del camino mental seguido por el juez, sino que exista una justificación racional de lo que se decide. Se trata de una justificación racional que es, a la vez, **interna** y externa. La primera consiste en

<sup>3</sup> CAS N° 2490-2015 Cajamarca, CAS N° 3909-2015 Lima Norte, CAS N° 780-2016 Arequipa, CAS N° 115-2016 San Martín, CAS N° 3931-20 15 Arequipa, CAS N° 248-2017 Lima, CAS N° 295-2017 Moquegua.

<sup>4</sup> Igartua Salaverría, Juan. El razonamiento en las resoluciones judiciales. Palestra-Temis, Lima-Bogotá 2014, p. 15. Aliste Santos, Tomás Javier. La motivación de las resoluciones judiciales. Marcial Pons. Madrid-Barcelona-Buenos Aires, p.p. 158-159. De lo que sigue que la actividad del juez también se vincula a los fenómenos políticos, sociales y culturales del país y que la sentencia es, también, un acto de gobierno y plantea un programa de comportamiento social. Guzmán, Leandro. Derecho a una sentencia motivada. Editorial Astrea, Buenos Aires-Bogotá 2013, p. 195.





## CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA

### SALA CIVIL PERMANENTE

#### CASACIÓN N° 4692 - 2017

#### TACNA

#### Desalojo por Ocupación Precaria

verificar que: “*el paso de las premisas a la conclusión es lógicamente - deductivamente- válido*” sin que interese la validez de las propias premisas. Por su parte, la justificación externa consiste en controlar la adecuación o solidez de las premisas<sup>5</sup>, lo que supone que la(s) norma(s) contenida(s) en la premisa normativa sea(n) norma(s) aplicable(s) en el ordenamiento jurídico y que la premisa fáctica sea la expresión de una proposición verdadera<sup>6</sup>. En esa perspectiva, la justificación externa exige<sup>7</sup>: (i) que toda motivación debe ser congruente, de lo que sigue que no cabe que sea contradictoria; (ii) que toda motivación debe ser completa, por lo que deben motivarse todas las opciones; y (iii) que toda motivación debe ser suficiente, por lo que es necesario ofrecer las razones jurídicas que avalen la decisión.

#### **Tercero.- Justificación interna**

En esa perspectiva en cuanto a la justificación interna, se advierte que el orden lógico propuesto por la Sala Superior ha sido el siguiente:

1. Como **premisa normativa** la sentencia ha considerado los artículos 585 y 586 del Código Procesal Civil; artículo 911 del Código Civil y el Cuarto Pleno Casatorio Civil; normas que regulan el procedimiento para el desalojo, los sujetos activos y pasivos en ese proceso, la posesión precaria y el precedente judicial establecido en cuanto al desalojo por ocupación precaria.
2. Como **premisa fáctica** la Sala Superior ha tenido en cuenta que la demandante ha acreditado su condición de propietaria del bien y la demandada no ha probado tener título que la autorice a poseer el bien.

<sup>5</sup> Atienza, Manuel. Las razones del derecho. Sobre la justificación de las decisiones judiciales. En <http://razonamientojuridico.blogspot.com>.

<sup>6</sup> Moreso, Juan José y Vilajosana, Josep María. Introducción a la Teoría del Derecho. Madrid, Marcial Pons Editores, p184.

<sup>7</sup> Igartua Salaverría, Juan. Ob. cit., p. 26.



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA**  
**SALA CIVIL PERMANENTE**  
**CASACIÓN N° 4692 - 2017**  
**TACNA**

**Desalojo por Ocupación Precaria**

3. Como **conclusión** la sentencia considera que la demandada tiene la condición de ocupante precaria.

En ese sentido se advierte que la conclusión a la que arriba es congruente formalmente con las premisas establecidas, por lo que existe adecuada justificación interna en la sentencia impugnada.

**Cuarto.- Justificación externa**

En lo que concierne a la justificación externa, este Tribunal Supremo estima que tal justificación externa existe en el sentido que se han utilizado normas del ordenamiento jurídico para resolver el caso en litigio, utilizando como premisas fácticas los hechos que han acontecido en el proceso. Esta correlación entre ambas premisas ha originado una conclusión compatible con la interpretación de la norma.

**Quinto.- Problemas de motivación**

En lo que respecta a los problemas específicos de motivación (aparente e insuficiente) en el presente caso no se aprecia déficit motivacional; por el contrario, la Sala Superior ha sido escrupulosa al detallar las razones de su fallo, siendo su evaluación prolija en lo que respecta al material probatorio y el análisis de las normas jurídicas y hechos sometidos a controversia, conforme se advierte de la lectura de los considerandos cuarto, quinto, 6.6 y 6.7 que hace alusión a las disposiciones normativas utilizadas y al considerando 6.2, 6.3 y 6.4 donde se evalúan las pruebas aportadas.

**Sexto.- La carga de la prueba**

1. Como es sabido, el artículo 196 del Código Procesal Civil hace alusión a la carga de la prueba, en el sentido que tal conducta “de realización facultativa (...) y cuya omisión trae aparejada una consecuencia gravosa



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA**  
**SALA CIVIL PERMANENTE**  
**CASACIÓN N° 4692 - 2017**  
**TACNA**

**Desalojo por Ocupación Precaria**

para él<sup>8</sup> le es requerida a quien afirma hechos que configuran su pretensión o a quien contradice alegando hechos nuevos. En esa perspectiva, se aprecia que tal dispositivo no ha sido vulnerado; antes bien, quien alegaba poseer la situación jurídica subjetiva de ventaja ha acreditado: (i) ser titular del bien cuyo desalojo pretendía; y (ii) que la demandada no tiene título para poseer, en tanto que el título que presenta no solo no identifica el bien, sino además no contiene los requisitos mínimos de la compraventa. De ello se hace alusión en el considerando 6.5. de la sentencia, en cuyo tenor se indica que “el Acta de Compromiso (...) no resulta ser un documento idóneo para acreditar la existencia de un título vigente que justifique su posesión, por cuanto no se encuentra identificado el bien materia de litis, es más no reúne los requisitos mínimos establecidos por el artículo 1529 del Código Civil”.

2. En efecto, de la lectura del referido documento se aprecia “*En un mutuo acuerdo de ambas partes del dueño de la casa y el comprador de la casa, quedamos en que el 15 al 31 de julio de 2013 se cancelará el pago total del precio del domicilio que es de 6.000 \$ y que fue dado con un adelanto de 4.000 \$*” (sic). Además, debe mencionarse que la compraventa aludida ha sido cuestionada por la propia recurrente en su recurso de casación, como se indicará en el considerando noveno de la presente sentencia.

**Sétimo.- Infracciones normativas materiales**

La recurrente considera que se han vulnerado los artículos 911, 921 y 2022 del Código Civil, en tanto, tiene documento que acredita la posesión de buena fe y título de propietaria de las construcciones, siendo que no se ha valorado que ingresó a tomar posesión del bien con anuencia de los anteriores propietarios, quienes habrían vendido el bien a su padre, Lucio Incacutipa Chambilla; concluye que si bien la demandante acredita ser

---

<sup>8</sup> LEDESMA NARVÁEZ, Marianella. Comentarios al Código Procesal Civil. Tomo I. Gaceta Jurídica S.A., Lima, 2008, p. 550.



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA**  
**SALA CIVIL PERMANENTE**  
**CASACIÓN N° 4692 - 2017**  
**TACNA**

**Desalojo por Ocupación Precaria**

propietaria del terreno submateria, al ser ella dueña de las construcciones, habría operado un supuesto de accesión industrial de fe, agregando que como la demandante adquirió la propiedad en el año dos mil catorce y ella tomó posesión del bien el año dos mil siete, no se le entregó posesión alguna, por lo que no prospera el desalojo por precario.

**Octavo.- Plenos casatorios vinculantes**

En esa perspectiva, este Tribunal Supremo debe recalcar que la vinculación de los órganos judiciales al Pleno Casatorio responde a la lógica de uniformizar la jurisprudencia atendiendo a uno de los fines del recurso de casación. En efecto, la existencia de numerosos jueces implica que puedan existir tantas interpretaciones como juzgadores existan. Para evitar esa anarquía jurídica que atenta contra la unidad del derecho nacional que “quedaría amenazada y destruida por la superposición, sobre la ley nominalmente única, de numerosas interpretaciones judiciales contemporáneas, ya de suyo perjudiciales, pero más temibles todavía como fuentes de perturbación de la jurisprudencia futura<sup>9</sup>” se constituyó el órgano casatorio que sirve como intérprete final ofreciendo orientaciones uniformes de cómo deben entenderse las normas, generales y abstractas. Esta unificación, es una en el espacio, no en el tiempo, lo que posibilita que pueda reinterpretarse la norma de acuerdo a los nuevos alcances que puedan existir. Ella, además, se vincula a los principios constitucionales de igualdad y seguridad jurídica, por el que ante supuestos semejantes la norma jurídica se aplicará o interpretará de manera similar. En realidad, con más propiedad debe hablarse del principio de igualdad en la aplicación de la ley, lo que implica “un derecho subjetivo a obtener un trato igual, lo que significa que a supuestos de hecho iguales, deben serle aplicadas unas consecuencias jurídicas también iguales”, protegiéndose así la previsibilidad en la resolución judicial, “esto es, la razonable

---

<sup>9</sup> Calamandrei, Piero. Casación Civil. Ediciones Jurídicas Europa-América. Buenos Aires, Argentina, 1959, p.15.



## CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA

### SALA CIVIL PERMANENTE

#### CASACIÓN N° 4692 - 2017

#### TACNA

#### **Desalojo por Ocupación Precaria**

confianza de que la propia pretensión merecerá del Juzgador la misma respuesta obtenida por otros en casos iguales<sup>10</sup>". Con respecto a la seguridad jurídica lo que se busca – ha dicho Guzmán Fujá- es establecer “una línea unitaria de aplicación legal para conseguir un cierto grado de previsibilidad del contenido de las resoluciones judiciales de las controversias<sup>11</sup>".

#### **Noveno.- El desalojo por ocupación precaria y las edificaciones construidas**

Así las cosas, se tiene:

1. No se está discutiendo la propiedad del bien por parte de la demandante. Este es un hecho admitido por la propia recurrente, quien en su escrito de casación menciona “en este supuesto, si bien el demandante acredita ser propietario del terreno ocupado por el demandado” (punto 11). Por lo demás, ello fluye de la Escritura Pública de Anticipo de Legítima de fecha dos de enero de dos mil catorce y la inscripción respectiva en la Partida N° P20014400.

---

<sup>10</sup> Fernández Segado, Francisco. El sistema constitucional español. Dykinson. Madrid 1991, pp.208-209. Nada de lo señalado significa que los Tribunales no puedan modificar sus fallos, pero ello exigirá la no identidad de los rasgos sustanciales de los supuestos de hecho y la motivación del cambio de criterio. Si ello no existe se habrá vulnerado el principio de igualdad en la aplicación de la ley.

<sup>11</sup> Guzmán Flujá, Vicente C. El Recurso de Casación Civil (control de hecho y de derecho). tirant lo blanch, Valencia 1996, p.26. Fernández Segado, antes que “previsibilidad” prefiere el término “predictibilidad” que conceptúa como el “poder predecir de antemano las consecuencias jurídicas de nuestros propios actos” (Fernández Segado, Francisco. El sistema constitucional español. Dykinson. Madrid 1991, p.99). Por su parte, Carrión Lugo ha sostenido que la casación tiene como propósito “la preservación de la uniformidad de los criterios jurisprudenciales ante situaciones más o menos iguales, evitándose el otorgamiento de tutelas judiciales diferentes o contradictorias (Carrión Lugo, Jorge. El Recurso de casación en el Perú. Editora y Distribuidora Jurídica Grijley E.I.R.L., Lima 1997, p.68)”. Mientras que Monroy Gálvez ha indicado: “Otro fin del recurso de casación es lograr la uniformización de la jurisprudencia nacional. Íntimamente ligado al fin descrito en el párrafo anterior (fin pedagógico) la casación pretende que las decisiones judiciales, al organizarse alrededor de las pautas que la corte de casación, encuentren organicidad y unicidad, la que a su vez debe producir varios efectos secundarios. Así, la uniformidad de la jurisprudencia permitirá que no se inicien procesos que de antemano se advierte no van a tener acogida en los órganos jurisdiccionales. Si mientras se sigue un proceso se expide una decisión casatoria en otro con elementos idénticos, se podrá alegar a favor en éste- y con considerable contundencia-el escrito de la corte de casación” (Carrión Lugo, Jorge. El Recurso de casación en el Perú. Editora y Distribuidora Jurídica Grijley E.I.R.L., Lima 1997, p.68).



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA**  
**SALA CIVIL PERMANENTE**  
**CASACIÓN N° 4692 - 2017**  
**TACNA**

**Desalojo por Ocupación Precaria**

2. En cambio, lo que se controvierte es que: (i) como la demandante no entregó la posesión, no cabe restitución alguna; (ii) el Acta de Compromiso de página cuarenta y seis acredita posesión de buena fe; y (iii) se han levantado construcciones lo que ocasiona la existencia de una accesión industrial.

3. Sobre tales hechos debe señalarse que el concepto de restitución recogido en el Cuarto Pleno Casatorio Civil es uno amplio que faculta al propietario, entre otros legitimados, a recuperar el bien, aunque no haya entregado la posesión al demandado precario. Ello queda en evidencia, porque nada impide, al nuevo propietario (que no entregó la posesión), en los términos del Pleno, interponer la demanda de desalojo por precario; en esa perspectiva, debe rechazarse la idea de “restitución” presentada por la demandada.

3. En lo que respecta al Acta de Compromiso de página cuarenta y seis, debe indicarse que en este tipo de procesos no se discute la buena o mala fe con la que se está poseyendo, sino la existencia de título para poseer, por lo que resulta irrelevante el postulado que se quiere debatir.

4. Finalmente, en cuanto a las edificaciones construidas, nuevamente ha de estarse aquí a lo señalado en el 5.5 precedente vinculante establecido en el Cuarto Pleno Casatorio Civil, el mismo que señala que los temas derivados de edificaciones deben ventilarse en otro proceso. Específicamente el referido precedente indica: “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 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”.



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA**  
**SALA CIVIL PERMANENTE**  
**CASACIÓN N° 4692 - 2017**  
**TACNA**

**Desalojo por Ocupación Precaria**

**Décimo.**- No existiendo infracciones normativas en la sentencia emitida, debe desestimarse el recurso de casación.

**VI. DECISIÓN**

Por las consideraciones glosadas, esta Sala Suprema, de conformidad con lo que establece el tercer párrafo del artículo 397 del Código Procesal Civil, modificado por la Ley N°29364:

1. Declara **INFUNDADO** el recurso de casación interpuesto por la demandada **Yessica Incacutipa Quispe** (página doscientos treinta y seis), en consecuencia **NO CASARON** la sentencia de vista de fecha veintiuno de agosto de dos mil diecisiete (página doscientos veinticinco).
2. **DISPUSIERON** la publicación de esta resolución en el Diario Oficial "El Peruano", bajo responsabilidad; en los seguidos por Lidia Maritza Incacutipa Incacutipa, sobre desalojo por ocupación precaria; y los devolvieron. Interviene como ponente el señor Juez Supremo **Calderón Puertas**. Por vacaciones del señor Juez Supremo Távora Córdova integra esta Suprema Sala la señora Juez Supremo Céspedes Cabala.-

**S.S.**

**HURTADO REYES**

**HUAMANI LLAMAS**

**SALAZAR LIZÁRRAGA**

**CALDERÓN PUERTAS**

**CESPEDES CABALA**

Ymbs /Maam