

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

**CASACIÓN N° 4170-2021
LIMA
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

<p>Sumilla: "El fallo debe expresar la razón suficiente de los argumentos que la sustentan, deben ser sustentadas en la valoración conjunta y razonada de los medios de prueba, pero cada uno en su integridad, acorde a los fundamentos que sustentan la pretensión y la naturaleza de la materia discutida, hacer lo contrario constituye afectación a la motivación de las resoluciones y con ello al debido proceso".</p>
--

Lima, diecisiete de setiembre de dos mil veinticuatro.-

LA SALA CIVIL PERMANENTE DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA; en el expediente principal Nro. 4170-2021, en audiencia realizada en la fecha y producida la votación correspondiente, conforme a lo señalado por la Ley Orgánica del Poder Judicial, emite la siguiente sentencia:

I. ASUNTO:

Se trata del recurso de casación interpuesto por los demandados, **Fernando Enrique Tupia Chaparro, Alfredo Clemente Tupia Chaparro y Jackelyn Natividad Tupia Chaparro**, contra la sentencia de vista contenida en la resolución N° 30, de fecha 08 de marzo de 2021, que **revoca** la sentencia de primera instancia, contenida en la resolución N° 06, de fecha 24 de agosto de dos mil 2017, que declaró **infundada la demanda; y reformándola declara fundada la demanda;** en consecuencia, ordena que los demandados desocupen y restituyan la posesión del inmueble, sito en

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

**CASACIÓN N° 4170-2021
LIMA
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

Jirón Quito Yupanqui N° 838, primer piso, distrito del Rímac a favor del demandante Carlos Erico Herrera Fernández Dávila.

II. ANTECEDENTES:

Para analizar este proceso civil y verificar si se ha incurrido o no en las infracciones normativas procesales en el recurso de casación y por las cuales se declaró procedente, es necesario describir los principales actos procesales realizados.

1. DEMANDA

Mediante escrito obrante a fojas veintitrés, **Carlos Erico Herrera Fernández Dávila**, promueve demanda de desalojo por la causal de ocupación precaria, contra Fernando Enrique Tupia Chaparro, Alfredo Clemente Tupia Chaparro y Jackelyn Natividad Tupia Chaparro, a fin de que le restituyan la posesión del inmueble sito en Jirón Quito Yupanqui Nro. 838 (ex Necochea), primer piso, distrito del Rímac, provincia y departamento de Lima. Fundamenta su pretensión básicamente en los siguientes hechos:

a) Es copropietario del inmueble objeto de demanda, que se encuentra inscrita en la Partida Electrónica N° 46395506 del Registro de Predios de la Oficina Registral de la Propiedad Inmueble de Lima; **b)** El inmueble viene siendo ocupado por los demandados, con lo que no existe contrato porque han llegado a poseer por medio de su padre. No hay pago de renta mensual

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

**CASACIÓN N° 4170-2021
LIMA
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

ni vencimiento del plazo, **c)** A pesar de remitirle por carta notarial de fecha veintiuno de noviembre del año dos mil quince, los demandados se resisten a entregar el bien por lo que recurre ante el órgano jurisdiccional; **d)** En el año 1961, sus padres alquilaron a quien en vida fue Alberto Tupia Ganoza, ambos fallecidos, pero quedaron los demandados en posesión de forma irregular.

2. CONTESTACIÓN DE LA DEMANDA

El demandado **Fernando Enrique Tupia Chaparro**, mediante escrito de fojas treinta y tres, se apersona al proceso y contesta la demanda.

Respecto a los codemandados Alfredo Clemente Tupia Chaparro y Jackelyn Natividad Tupia Chaparro, fueron declarados rebeldes mediante resolución 03 de fecha 17 de octubre de 2016, en la etapa del saneamiento procesal, mediante la resolución N° 05 declara SANEADO el proceso, y la existencia de una relación jurídica procesal.

Respecto a la contestación de la demanda, la efectúa en los siguientes términos:

- a)** El demandante no tiene legitimidad para obrar, pues está solicitando la desocupación de un bien que no le pertenece;
- b)** La demanda está dirigida a que se desocupe por ocupación precaria el inmueble ubicado en Jirón Quito Yupanqui N° 838, distrito del Rímac,

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

**CASACIÓN N° 4170-2021
LIMA
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

pero de la información de los registros públicos que adjunta, se refiere al inmueble de Jirón Quito Yupanqui N° 840, Rímac.

3. PUNTOS CONTROVERTIDOS

Mediante acta de Audiencia Única, de fecha 11 de julio de 2017, se declaró saneado el proceso y se fijaron los siguientes puntos controvertidos:

1. Determinar los derechos de dominio a favor de los demandantes sobre el bien sub litis; y, 2. Determinar la posesión de los demandados sobre el bien sub litis, y la ausencia de título alguno que justifique su posesión, o la que haya tenido ha fenecido.

4. SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA

Tramitado el proceso con las garantías procesales, el juez expidió la sentencia, contenida en la resolución N° 06, de fecha 24 de agosto de 2017, declarando **infundada** la demanda; con costas y costos. Fundamenta su decisión esencialmente en lo siguiente:

a) El actor comparece en el proceso en su calidad de demandante, postulando derechos de dominio sobre el bien sub litis y en su calidad de copropietario, del que alega estar inscrita en la partida electrónica N° 46395506 del Registro de Predios de la Oficina Registral de la Propiedad Inmueble de Lima-SUNARP, que para el efecto anexa a su demanda copia literal de los antecedentes.

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

**CASACIÓN N° 4170-2021
LIMA
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

- b) Que verificado dicha copia literal se tiene que no existe inscripción registral ni derechos de dominio a favor del demandante respecto al bien sublitis ubicado en Jirón Quito Yupanqui 838 (ex Necochea), lo que sí existe es inscripción del inmueble del Jirón Quito Yupanqui 840, diferente a la materia de demanda.
- c) Concordante con los puntos controvertidos, se concluye que no ha llegado a determinar los derechos de dominio a favor del demandante sobre el bien sub litis y como tal, la demanda es infundada.
- d) Existe el derecho constitucional a probar, orientado a los fines propios del derecho al debido proceso, en ese sentido se ha admitido y actuado las pruebas ofrecidas en el postulatorio, correspondiéndole la carga de la prueba al demandante, el cual tiene que acreditar derechos de dominio sobre el bien sub litis, y la carencia del título posesorio a favor de la demandada, de los cuales no ha llegado acreditar los derechos de dominio, por tanto, la demanda es infundada conforme al artículo 220 del Código Procesal Civil.

5. FUNDAMENTOS DEL RECURSO DE APELACIÓN

El demandante, **Carlos Erico Herrera Fernández Dávila**, interpone recurso de **apelación** contra la sentencia de primera instancia, señalando lo siguiente:

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

**CASACIÓN N° 4170-2021
LIMA
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

a) La sentencia dictada viola un derecho constitucional a la motivación, el debido proceso; por tanto, el superior jerárquico deberá revocar la apelada declarándola nula y se emita nuevo pronunciamiento conforme a la STC 4348-2005-PA/TC; **b)** En su considerando 3.3.5 señala que verificada las copias literales no existe inscripción registral ni derechos de dominio a favor del demandante respecto al bien sub litis ubicado en Jr. Quito Yupanqui 838, lo que sí existe es inscripción del inmueble en Jirón Quito Yupanqui 840, diferente a lo que es materia de demanda; **c)** En lo resuelto no hay atisbo respecto a los medios probatorios ofrecidos, como la carta notarial requiriendo a los demandados la desocupación del inmueble materia de desalojo; sin embargo, de la contestación no formuló ninguna tacha contra dicho documento, por tanto la dirección del inmueble materia de desalojo, corresponde al Jr. Quito Yupanqui 838 (Ex Necochea) y no 840; **d)** De las copias literales de la Partida Electrónica N° 46395506, aparece la dirección demandada, no existe congruencia entre lo pedido y lo resuelto, concluir que el inmueble sub litis es el ubicado en Jirón Quito Yupanqui 840 es un fundamento limitado e inexacto, pues la sentencia no justifica la decisión, que en la partida electrónica figura la dirección Jr. Quito Yupanqui 838-844 (ExNecochea), que vía sucesión intestada lo adquirió conforme se advierte de dicho documento. **e)** El inmueble ubicado en 838, es el que poseionan los emplazados y prueba de ello es la carta notarial requiriendo su desocupación, **f)** Está claro que el inmueble materia de litis es el Jr. Quito Yupanqui 838, por lo que, debe declararse nula la

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

**CASACIÓN N° 4170-2021
LIMA
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

sentencia y emitirse nuevo pronunciamiento, además tampoco ha valorado conforme al artículo 197 del Código Procesal Civil en forma conjunta todos los medios probatorios, contiene nulidad por violación al debido proceso.

6. SENTENCIA DE VISTA

Los jueces superiores de la Segunda Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima, expiden la sentencia de vista, de fecha ocho de marzo de dos mil veintiuno, contenida en la resolución de 08 de marzo de 2021, que revocando la sentencia expedida por resolución N° 06, de fecha 24 de agosto de 2017, que declaró infundada la demanda; reformándola declara fundada la demanda, fundamentando su decisión esencialmente en lo siguiente:

a) En un proceso de desalojo por ocupación precaria, la parte accionante debe acreditar no solo ser propietaria, sino todo aquel que se considere tener derecho a la restitución del bien, conforme al artículo 586 del Código Procesal Civil, y el demandado debe tener título vigente que justifique la posesión haciendo alusión a cualquier acto jurídico que le autorice a la parte demandada a ejercer la posesión del bien, puesto que el derecho en disputa no es la propiedad sino el derecho a poseer; **b)** Respecto a la legitimidad para obrar activa, el actor lo acredita con la copia literal de la Partida Electrónica N° 46395506, Asiento C00002 y C00005, que obra de hojas 04 y 09, donde se aprecia que el actor es coheredero conjuntamente con sus demás hermanos, del inmueble ubicado en Jr. Mariscal Necochea N° 838-

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

**CASACIÓN N° 4170-2021
LIMA
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

844 (hoy Jr. Quito Yupanqui) Distrito del Rímac; asimismo del Asiento B00001, advierte la rectificación del encabezado de los asientos C00001, C00002 y C00003 de la citada partida, en el sentido que el inmueble se encuentra ubicado en el distrito del Rímac (rectificación inscrita el trece de noviembre de dos mil trece). **c)** Se advierte de la Carta Notarial de fecha veintiuno de noviembre de dos mil quince, cursada a los demandados, que ellos se encuentran en calidad de precarios por no contar con documento alguno que justifique la posesión sobre el inmueble, requiriéndoles la restitución del mismo; **d)** De la copia literal de la partida electrónica del inmueble, Asiento B00002, obra inscrita la numeración del inmueble como Jr. Quito Yupanqui N° 840 Ingreso Principal, conforme fluye del certificado de numeración N° 017-2013-GPC-MDR de fecha 02 de diciembre de dos mil trece, de lo que se deduce que el inmueble habría cambiado de numeración en virtud del Certificado de Numeración expedido por la Municipalidad Distrital del Rímac; pero los propietarios no han cambiado, siguen figurando los mismos coherederos, incluido el actor; **e)** Del acta de inspección del catorce de octubre de dos mil veinte, se corrobora que el inmueble con N° 838 primer piso del Jr. Quito Yupanqui (antes Mariscal Necochea) Distrito Rímac, si existe físicamente, cuenta con puerta, ventana de madera y medidor de luz y que habitan personas en dicho inmueble, por lo que, el inmueble ha sido debidamente identificado e individualizado, respecto del otro inmueble con N° 840 que tiene una puerta de ingreso con acceso al segundo piso cuyo inmueble tiene características totalmente diferentes,

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

**CASACIÓN N° 4170-2021
LIMA
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

determinando que el actor en su calidad de copropietario del inmueble sub litis tiene acreditada su legitimidad para obrar en el presente proceso; **f)** Respecto a la posesión de la demandada, en un principio en la partida el inmueble figuraba como Jr. Mariscal Necochea N°838-844-Distrito del Rímac, donde el actor es copropietario conjuntamente con sus demás coherederos, luego se inscribe la compraventa realizada a favor de la sociedad conyugal (conformada por Alejandro Carlos Herrera Fernández Dávila y Carola Amaya Samillan), quienes adquieren derechos y acciones que le corresponde únicamente a Esther Herrera Tapiero, consignándose en el encabezado del asiento, el predio como Jr. Quito Yupanqui N°840 Distrito del Rímac, en virtud del certificado de numeración emitido por la entidad edil, de lo que se colige que si bien, el predio ha cambiado de numeración, los demás coherederos incluido el actor continúan teniendo la calidad de copropietarios; **g)** Se advierte que la parte demandada, nunca ha negado que vive en dicho inmueble, tan solo se han limitado en manifestar que el inmueble cuyo desalojo se solicita no existe por haber cambiado de numeración; sin embargo, de la inspección judicial se verifica que el inmueble sub litis, está debidamente identificado e individualizado, encontrándose habitado, a diferencia del inmueble N°840 que tiene puerta de ingreso con acceso a un segundo piso y con características diferentes al inmueble materia de desalojo; en consecuencia, la parte demandada al no haber demostrado con documento idóneo la posesión legítima que ostenta;

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

**CASACIÓN N° 4170-2021
LIMA
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

se advierte que tienen la calidad de ocupantes precarios, debiendo entregar el inmueble sub litis.

III. RECURSO EXTRAORDINARIO DE CASACIÓN

Esta Sala Suprema, mediante resolución de fecha 20 de marzo de 2024, ha declarado la **procedencia excepcional** del recurso de casación interpuesto por los demandados, **Fernando Enrique Tupia Chaparro, Alfredo Tupia Chaparro y Jackelyn Tupia Chaparro**, por las siguientes causales:

A) Infracción normativa procesal del artículo 139, incisos 3¹ y 5² de la Constitución Política del Perú; a efectos de determinar si se ha expedido una resolución debidamente motivada, debiéndose verificar si la parte demandante ha acreditado la titularidad del bien.

IV. MATERIA JURIDICA EN DEBATE:

Artículo 139 de la Constitución Política del Perú. “Son principios y derechos de la función jurisdiccional: [...] 3. La observancia del debido proceso y la tutela jurisdiccional. Ninguna persona puede ser desviada de la jurisdicción predeterminada por la ley, ni sometida a procedimiento distinto de los previamente establecidos, ni juzgada por órganos jurisdiccionales de excepción, ni por comisiones especiales creadas al efecto, cualquiera sea su denominación [...]”

² 5. La motivación escrita de las resoluciones judiciales en todas las instancias, excepto los decretos de mero trámite, con mención expresa de la ley aplicable y de los fundamentos de hecho en que se sustentan.

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

**CASACIÓN N° 4170-2021
LIMA
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

De la lectura de los fundamentos del auto de procedencia del recurso de casación, se establece que la materia jurídica en discusión se centra en determinar si la sentencia de vista ha sido expedido mediante una resolución debidamente motivada, y acorde al debido proceso.

V. FUNDAMENTOS DE LA SALA CIVIL SUPREMA:

Sobre el recurso de casación.

PRIMERO.- El recurso de casación es un medio impugnatorio de **carácter extraordinario**, propio, formal, que permite ejercer el control de las decisiones jurisdiccionales, con la finalidad de garantizar la **adecuada aplicación del derecho objetivo al caso concreto** y la uniformidad de la jurisprudencia nacional por la Corte Suprema de Justicia; así como, determinar si en dichas decisiones se ha infringido o no las normas que garantizan el debido proceso, traducido en el respeto de los principios que lo regulan.

Sobre el debido proceso.

SEGUNDO.- El debido proceso y la tutela judicial; constituyen principios rectores, en virtud de los cuales, y conforme a la interpretación que reiteradamente ha efectuado la Corte Interamericana de Derechos Humanos, exigen fundamentalmente que todo proceso o procedimiento sea desarrollado de tal forma que su tramitación garantice a las personas involucradas en él, las condiciones necesarias para defender

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

**CASACIÓN N° 4170-2021
LIMA
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

adecuadamente y dentro de un plazo razonable los derechos u obligaciones sujetos a consideración³.

Sobre la motivación de las resoluciones judiciales.

TERCERO.- Uno de los principales componentes del derecho al debido proceso se encuentra constituido por el denominado derecho a la motivación, consagrado en el **artículo 139, inciso 5, de la Carta Política**:

“Son principios y derechos de la función jurisdiccional: [...] 5. La motivación escrita de las resoluciones judiciales en todas las instancias, excepto los decretos de mero trámite, con mención expresa de la ley aplicable y de los fundamentos de hecho en que se sustenta”.

Con lo cual se garantiza a las partes involucradas en la controversia el acceso a una respuesta del juzgador que se encuentre adecuadamente sustentada en argumentos que justifiquen lógica y razonablemente, en base a los hechos acreditados en el proceso y al derecho aplicable al caso, la decisión adoptada, y que, además, resulten congruentes con las pretensiones y alegaciones esgrimidas por aquéllas dentro de la controversia. Su vigencia, además, ha sido reconocida también en diversas normas de carácter legal, como los **artículos 50 inciso 6, y 122 inciso 3**

³ Corte IDH. OC-9/87 “Garantías Judiciales en Estados de Emergencia”, párrafo 28.

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

**CASACIÓN N° 4170-2021
LIMA
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

del Código Procesal Civil, que exigen que las decisiones del juez cuenten con una motivación que justifique lo decidido.

CUARTO.- Al respecto, el Tribunal Constitucional en la sentencia recaída en el expediente Nro. 00728-2008-PHC/TC-Lima, Giuliana Flor de María Llamoya Hilares, de fecha trece de octubre de dos mil ocho, ha señalado:

“6. [...] el derecho a la debida motivación de las resoluciones importa que los jueces, al resolver las causas, expresen las razones o justificaciones objetivas que los llevan a tomar una determinada decisión. Esas razones, [...] deben provenir no sólo del ordenamiento jurídico vigente y aplicable al caso, sino de los propios hechos debidamente acreditados en el trámite del proceso [...].

7. El derecho a la debida motivación de las resoluciones judiciales es una garantía del justiciable frente a la arbitrariedad judicial y garantiza que las resoluciones no se encuentren justificadas en el mero capricho de los magistrados, sino en datos objetivos que proporciona el ordenamiento jurídico o los que se derivan del caso. Sin embargo, no todo ni cualquier error en el que eventualmente incurra una resolución judicial constituye automáticamente la violación del contenido constitucionalmente protegido del derecho a la motivación de las resoluciones judiciales [...]”.

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

**CASACIÓN N° 4170-2021
LIMA
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

QUINTO.- Una motivación adecuada y suficiente comprende tanto la **motivación del hecho o *in factum*** (en el que se establezcan los hechos probados y no probados mediante la valoración conjunta y razonada de las pruebas incorporadas al proceso, sea a petición de parte como de oficio, subsumiéndose en los supuestos fácticos de la norma) y **la motivación de derecho o *in jure*** (en el que se selecciona una norma jurídica pertinente y se efectúa una adecuada interpretación de la misma)⁴.

Consecuentemente, una resolución judicial se considera motivada cuando cumple con un doble contenido, fundamentos de hecho y de derecho.

SEXTO.- Respecto a la *valoración de la prueba y la motivación*, se tratan de conceptos diferentes, pero correlacionados. ***Valorar la prueba*** implica realizar un trabajo cognitivo, racional, inductivo y deductivo por parte del juez respecto de los hechos del proceso, con ella se determina el resultado de toda actividad probatoria realizada por las partes, llegando a conclusiones que le sirven para resolver la *litis*. Con el trabajo de valoración de la prueba se llega a determinar la verdad o falsedad de las afirmaciones que se hace sobre los hechos importantes del proceso a partir de la actividad de las partes.

En cambio, ***la motivación o justificación*** es el mecanismo -normalmente escrita- del que se vale el juez para hacer saber el resultado del trabajo de

⁴ Casación Nro. 128-2008-Apurímac.

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

**CASACIÓN N° 4170-2021
LIMA
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

valoración de la prueba. Con la motivación se hacen evidentes -se hacen saber- las razones que llevaron al juez a emitir las conclusiones probatorias objetivas (las racionales y objetivas, dejando de lado las subjetivas) realizadas en la valoración de la prueba a partir de la actividad de las partes⁵.

La valoración de los medios de prueba se encuentra relacionada con la motivación de las resoluciones judiciales, ésta constituye un principio y derecho de la función jurisdiccional. La motivación es esencial en los fallos, ya que los justiciables deben saber las razones por las cuales se ampara o desestima una demanda, pues a través de su aplicación efectiva se llega a una recta impartición de justicia, evitándose con ello arbitrariedades y permitiendo a las partes ejercer adecuadamente su derecho de impugnación, planteando al superior jerárquico las razones jurídicas que sean capaces de poner de manifiesto los errores que pueda haber cometido el juzgador. La verificación de una debida motivación sólo es posible si de las consideraciones de la sentencia se expresan las razones suficientes que sustentan la decisión, razones que justifiquen suficientemente el fallo, las cuales deben ser objetivas y completas; y, para la presentación de tales consideraciones se debe, atender a lo previsto en el artículo 197 del Código Procesal Civil, en donde las consideraciones deben ser extraídas de la

⁵ Casación Nro. 4772-2009-Lima, voto en discordia de los Drs. Ticona Postigo y Palomino García.

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

**CASACIÓN N° 4170-2021
LIMA
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

evaluación de los hechos debidamente probados, lo cual supone una adecuada valoración de la prueba⁶.

Por consiguiente, una buena decisión judicial no solo requiere de una valoración adecuada del material probatorio, sino que además para complementar este trabajo valorativo se exige que ésta sea traducida correctamente en la parte argumentativa -escrita- de la sentencia⁷. La motivación debe ser coherente con la valoración de la prueba, no se debe sostener ni menos ni más de lo que arroja el trabajo probatorio, de lo contrario encontraremos supuestos de motivación con defectos.

SÉPTIMO.- A fin de determinar si la recurrida está debidamente motivada, corresponde referirnos a la pretensión discutida, el desalojo destinado a obtener la restitución de un bien. Así, el artículo 586 del Código Procesal Civil faculta demandar el desalojo, al propietario, al arrendador, al administrador y a todo aquel que, considere tener derecho a la restitución del predio. La pretensión puede estar dirigida contra el arrendatario, el subarrendatario, el **precario** o cualquier otra persona a quien le es exigible la restitución.

En los procesos de desalojo por ocupación precaria, el actor debe acreditar su derecho de posesión sobre el bien, exhibiendo título perfecto de donde

⁶ Casación Nro. 2408-2010-Lima.

⁷ STC Nro. 1230-2002-HC/TC.

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

**CASACIÓN N° 4170-2021
LIMA
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

deriva el derecho que ejercita y el emplazado deberá probar que tiene derecho a la posesión inmediata del bien derivada de algún título.

OCTAVO.- En el proceso signado con el expediente N° 2195-201 1-Ucayali, expedido con fecha trece de agosto de dos mil doce, como consecuencia del **Cuarto Pleno Casatorio Civil**, respecto al desalojo por ocupación precaria, se estableció por mayoría como doctrina jurisprudencial vinculante (deberíamos decir *precedente judicial vinculante*), lo siguiente:

“1. Una persona tendrá la condición de precaria cuando ocupe un inmueble ajeno, sin pago de renta y sin título para ello, o cuando dicho título no genere ningún efecto de protección para quien lo ostente, frente al reclamante, por haberse extinguido el mismo. 2. Cuando se hace alusión a la carencia de título o al fenecimiento del mismo, no se está refiriendo al documento que haga alusión exclusiva al título de propiedad, sino a cualquier acto jurídico que le autorice a la parte demandada a ejercer la posesión del bien, puesto que el derecho en disputa no será la propiedad sino el derecho a poseer. 3. Interpretar el artículo 585 del Código Procesal Civil, en el sentido que por ‘restitución’ del bien se debe entender como entrega de la posesión que protege el artículo 911 del Código Civil, para garantizar al sujeto a quien corresponde dicho derecho a ejercer el pleno disfrute del mismo, independientemente si es propietario o no”.

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

**CASACIÓN N° 4170-2021
LIMA
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

NOVENO.- Procediendo al análisis del recurso de casación en forma excepcional por la causal de infracción **normativa de carácter procesal** del artículo 139, incisos 3 y 5 de la Constitución Política del Perú, los que están referidos al debido proceso y a la motivación de las resoluciones, causales que se analizará de forma conjunta, toda vez que tienen relación entre sí, pues se tiene que analizar si la sentencia de vista se encuentra debidamente motivada, y para lo cual se tiene que verificar que la Sala Civil Superior haya valorado los medios probatorios de ambas partes para haber concluido que el demandado tiene la calidad de precario.

DÉCIMO.- De la revisión del escrito de demanda y de los medios probatorios aportados en autos, se puede observar lo siguiente: a) en el petitorio de la demanda se solicita el desalojo en calidad de copropietario respecto del inmueble (primer piso) sito en Jr. Quito Yupanqui N° 838 (ex Necochea), distrito del Rímac, provincia y departamento de Lima; b) Copia Literal del inmueble de la Partida Electrónica N° 4 6395506 del Registro de Predios de la Oficina Registral de la Propiedad Inmueble de Lima; c) Carta Notarial de fecha veintiuno de noviembre de dos mil quince, pretendiendo la restitución de la posesión de inmueble de su propiedad, que en calidad de ocupante precario mantienen los demandados.

Luego de tramitado el proceso en forma regular y con las garantías procesales, conforme ya se ha rediseñado en esta sentencia casatoria, se expidió la sentencia de primera instancia, declarándose infundada, la misma

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

**CASACIÓN N° 4170-2021
LIMA
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

que fue apelada y en segunda instancia acorde a la finalidad del proceso que es alcanzar la verdad en el caso concreto, se dispuso conforme al artículo 194 del Código Procesal Civil, la realización de inspección judicial, cumplido con ello, se emitió la sentencia de segunda instancia revocando la sentencia y reformándola declararon fundada la demanda.

DÉCIMO PRIMERO.- Examinada la motivación de la resolución recurrida en casación, es conveniente señalar que los fundamentos primordiales de dicha decisión se encuentran comprendidos en los fundamentos jurídicos que sostienen expresamente:

*“(...) **Sexto:** Mediante acta de inspección judicial realizada el 14 de octubre el 2020, en el lugar del inmueble sito en Jr. Quito Yupanqui 838, distrito del Rímac, se advierte que dicho inmueble si existe, con características que se describe como inmueble de primer piso, con ventana y puerta de madera de color marrón (...) dicho inmueble cuenta con medidor de luz, N° 0279535x-ODS188 (...).*

***Séptimo:** Ahora bien, con relación a la legitimidad para obrar activa, el demandante, acredita su legitimidad para obrar activa con la copia literal de la Partida Electrónica N° 46395506, Asientos C00004 y C00005, donde se aprecia que el demandante es coheredero conjuntamente con sus demás hermanos del inmueble ubicado en Jirón Mariscal Necochea N° 838-844 (hoy Jirón Quito Yupanqui, distrito del Rímac (...)) de lo expuesto, se deducirá que el inmueble cuyo desalojo se pretende habría cambiado de*

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

**CASACIÓN N° 4170-2021
LIMA
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

numeración en virtud del certificado de Numeración expedido por la entidad edil. Pero, los propietarios no han cambiado, siguen figurando los mismos coherederos, incluido el demandante. Además, del Acta de inspección judicial, realizada en esta instancia superior, el 14 de octubre de 2020, de folios 214 a 223, se corrobora que el inmueble con N° 838 primer piso del Jirón Quito Yupanqui (antes Mariscal Necochea) distrito del Rímac, si existe físicamente, advirtiéndose que dicho inmueble cuenta con una puerta y ventana de madera, ambas con protección de fierro de color negro, conforme se visualiza de las tomas fotográficas que se adjuntan a la referida inspección judicial; asimismo, el citado inmueble, cuenta con un medidor de luz N° 0279535X-ODS188, en ese sentido, se advierte que existen personas que habitan en dicho inmueble.

Igualmente, colinda con el inmueble sito en Jr. Quito Yupanqui N° 838 distrito del Rímac, y tiene como característica una puerta de ingreso de color marrón (...) una escalera de concreto que da acceso al segundo piso.

Octavo: *(...)se advierte que la parte demandada nunca ha negado que viven en dicho inmueble, tan solo se han limitado en manifestar que el inmueble cuyo desalojo no existe, (...) por haber sido cambiado de numeración; sin embargo, de la inspección judicial realizada, se verifica que el inmueble sub litis, se encuentra en un primer piso, el cual ha sido identificado e individualizado, encontrándose habitado; y que a diferencia del inmueble sito en Jr. Quito Yupanqui N° 840, distrito del Rímac, este tiene puerta de ingreso con acceso a un segundo piso (...) En consecuencia, los*

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

**CASACIÓN N° 4170-2021
LIMA
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

demandados, al no haber demostrado con documento idóneo la posesión legítima que ostenta; se advierte que los emplazados tienen la calidad de ocupantes precarios, debiendo entregar el inmueble sub litis”.

DECIMO SEGUNDO.- Como se podrá apreciar, de la revisión de la sentencia de vista, cuyos fundamentos se han citado en el considerando anterior, el Colegiado para revocar la sentencia en todos sus extremos, ha cumplido con efectuar una valoración de los medios probatorios ofrecidos, admitidos y actuados en el proceso, de ambas partes, concluyendo que el demandante (Carlos Erico Herrera Fernández Dávila) tiene la titularidad sobre el bien materia de *litis* por ser copropietario junto con los demás coherederos y ordena que los demandados les restituyan el inmueble ubicado en Jirón Quito Yupanqui N° 838, primer piso, Distrito del Rímac. Los demandados solo se han limitado a cuestionar que el inmueble cuyo desalojo se solicita, no existe, y que el demandante está solicitando algo que no le pertenece; sin embargo, el Colegiado verificó el derecho de propiedad del demandante en la Partida Electrónica N° 6395506, Asientos C00004 y C00005, en condición de coheredero del inmueble materia de desalojo; que en un principio figuraba ubicado en Jirón Mariscal Necochea N° 838-844 (hoy Jirón Quito Yupanqui), Rímac; luego se inscribe una compraventa realizada a favor de la sociedad conyugal conformada por Alejandro Carlos Herrera Fernández Dávila y Carola Amaya Samillam, quienes adquieren las acciones y derechos solo de la parte que

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

**CASACIÓN N° 4170-2021
LIMA
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

corresponde a la coheredera Esther Herrera Tapier, consignándose en el encabezado del Asiento el predio como Jirón Quito Yupanqui N° 840, distrito del Rímac; y concordado con la información de los demás asientos, determina que solo ha cambiado de numeración.

Además, valora el Acta de Inspección Judicial realizada el 14 de octubre de 2020, se corrobora que el inmueble N° 838, primer piso del Jirón Quito Yupanqui, distrito del Rímac, que determina que, si existe físicamente, que cuenta con su puerta y ventana de madera con protección de fierro, y con un medidor de luz N° 0279535X-ODS188, habitada, y que colinda con el inmueble N° 840 con acceso al segundo piso. Es decir, se trata de dos inmuebles distintos. En suma, el inmueble 838 ha sido debidamente identificado e individualizado.

DÉCIMO TERCERO.- Teniendo presente todo lo antedicho, en el caso concreto, la Sala Civil Superior en forma razonada, coherente y lógica, ha efectuado una motivación suficiente, al haber valorado los medios probatorios, ofrecidos, admitidos y actuados en el proceso, concluyendo que el demandado tiene la calidad de ocupante precario, al haberse configurado los supuestos del artículo 911 del Código Civil, y lo señalado en el Cuarto Pleno Casatorio Civil, revocando la sentencia de primera instancia, la reformó declarando fundada la demanda.

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

**CASACIÓN N° 4170-2021
LIMA
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

Por ende, no ha vulnerado los derechos a la motivación escrita de las resoluciones judiciales, ni el debido proceso.

DÉCIMO CUARTO.- Por las razones expuestas, y habiendo dado contestación a las infracciones normativas por las cuales se declaró procedente el recurso de casación, cumpliendo con el mandato constitucional de motivación de las resoluciones judiciales contenido en el inciso 5, del artículo 139 de la Constitución Política del Perú, conforme al análisis efectuado en esta decisión judicial, se debe declarar INFUNDADO el recurso de casación.

VI. DECISIÓN

Por estos fundamentos de conformidad con el artículo 397 del Código Procesal Civil, declararon: **INFUNDADO** el recurso de casación interpuesto por los demandados, **Fernando Enrique Tupia Chaparro, Alfredo Clemente Tupia Chaparro y Jackelyn Natividad Tupia Chaparro**; en consecuencia, **NO CASARON** la sentencia de vista contenida en la resolución de fecha 08 de marzo de 2021; **DISPUSIERON** la publicación de la presente resolución en el diario oficial “El Peruano”, bajo responsabilidad; en los seguidos por Carlos Erico Herrera Fernández Dávila contra Fernando Enrique Tupia Chaparro y otros, sobre desalojo por ocupación precaria; y

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

**CASACIÓN N° 4170-2021
LIMA
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

los devolvieron. Interviene como ponente el Juez Supremo, señor **Cunya Celi**.

S.S.

ARANDA RODRÍGUEZ

CUNYA CELI

NIÑO NEIRA RAMOS

LLAP UNCHÓN

FLORIÁN VIGO

Arch/Jmt