

**Corte Suprema de Justicia de la República  
Sala Civil Permanente**

**Sentencia  
Casación N° 4790-2021  
Lima Norte  
Desalojo por Ocupación Precaria**

**Desalojo por ocupación precaria:**

Se debe tener en cuenta que, si bien el Cuarto Pleno Casatorio Civil refiere que como título de posesión se entiende a cualquier acto o hecho que justifique el derecho a poseer, esto no puede ser entendido en el sentido amplio. Este acto debe provenir de un sujeto legitimado que a su vez pueda otorgar el derecho a poseer a quien se encuentra en posesión inmediata; más aún si se tiene en consideración que una de las partes procesales goza de la protección del sistema registral.  
Art. 911 del Código Civil

Lima, diecisiete de septiembre de dos mil veinticuatro

La **Sala Civil Permanente de la Corte Suprema de Justicia de la República**; Vista la causa número 4790-2021, en audiencia pública llevada a cabo en la fecha, integrada por los jueces supremos Aranda Rodríguez, Cunya Celi, Niño Neira Ramos, Llap Unchón de Lora y Florián Vigo, y producida la votación con arreglo a Ley, emite la siguiente sentencia:

**1. RECURSO DE CASACIÓN**

Es objeto de conocimiento de esta Sala Suprema el recurso de casación interpuesto a folios trescientos veintinueve por la parte demandante **Marisa Luz Ruiz Vásquez**, contra la sentencia de vista de fecha treinta de junio de dos mil veintiuno, obrante a folios trescientos quince, que revocando la sentencia apelada del catorce de enero de dos mil veintiuno, de folios doscientos sesenta y ocho, declara infundada la demanda.

**Corte Suprema de Justicia de la República  
Sala Civil Permanente**

**Sentencia  
Casación N° 4790-2021  
Lima Norte  
Desalojo por Ocupación Precaria**

**2. CAUSALES DEL RECURSO**

Mediante resolución de fecha nueve de noviembre de dos mil veintitrés, obrante a folios cincuenta y cuatro del cuaderno formado por esta Sala Suprema, se declaró procedente el recurso por las siguientes infracciones normativas:

- a) Infracción normativa por interpretación errónea del artículo 911 del Código Civil.** Señala que la Primera Sala Civil Permanente de Lima Norte ha realizado una errónea interpretación del artículo 911 del Código Civil en el considerando 4.11 de la sentencia de vista. Precisa que el Colegiado Superior no meritó, ni aplicó los criterios de interpretación y los precedentes judiciales vinculantes establecidos por la Corte Suprema de justicia de la República en el IV Pleno Casatorio Civil del trece de agosto de dos mil doce, Casación N° 2195-2011-Ucayal, Precedente Judicial N°01: "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". Precedente Judicial N° 02: "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". En ese sentido, los Jueces Superiores le otorgan al artículo 911 del Código Civil, un sentido y alcance que no le corresponde a su genuino espíritu; el Colegiado Superior debió de interpretar tal norma jurídica, en el sentido de que el título que ostentan los emplazados no generaba ningún tipo de protección frente a la recurrente, al haberse extinguido, al no provenir de un acto jurídico originado entre las

**Corte Suprema de Justicia de la República  
Sala Civil Permanente**

**Sentencia  
Casación N° 4790-2021  
Lima Norte  
Desalojo por Ocupación Precaria**

partes en conflicto o entre el propietario originario registral del inmueble materia de la controversia -ENACE- y los demandados; lo cual resulta en consonancia con la real interpretación del aludido artículo efectuado por la corte Suprema de la república en su fundamento 55 del IV Pleno Casatorio Civil.

- b) Infracción normativa por inaplicación de los artículos 2012 y 2013 del Código Civil.** Sostiene que, como se logra advertir de este considerando, en la operación de subsunción que efectúa el Colegiado Superior, no aplica los principios de publicidad y de legitimación, consagrados en los artículos 2012 y 2013 del Código Civil, respectivamente, lo cual constituye una violación de la ley que ocasiona una arbitrariedad al no ajustarse al mérito de lo actuado ni a derecho y simultáneamente colisiona con el principio de seguridad jurídica que brindan los Registros Públicos de la SUNARP. De haberse aplicado los aludidos dispositivos legales imperativos la Sala superior no hubiese podido haber arribado a la conclusión de que la señora Imelda Narda Ruiz Vásquez tenía la calidad de propietaria del inmueble mencionado, ni tampoco el señor Pedro Luís Moran Salvador, en virtud, de que la inscripción en registros públicos brinda certeza respecto de los derechos ahí publicitados.
- c) Infracción normativa por inaplicación del inciso 5 del artículo 139 de la Constitución Política del Perú.** Sostiene que, la sentencia de vista incurre en infracción normativa del inciso 5 del artículo 139 de la Constitución Política del Perú, debido a que la resolución superior cuestionada no señala en forma expresa la norma jurídica que haya sido aplicada a su razonamiento jurídico en la cual se sustenta el fallo, no existiendo, por lo tanto, una adecuada o acorde subsunción entre los elementos fácticos del caso y la norma jurídica pertinente que tenga relación con la materia controvertida. La exigencia de la

**Corte Suprema de Justicia de la República  
Sala Civil Permanente**

**Sentencia  
Casación N° 4790-2021  
Lima Norte  
Desalojo por Ocupación Precaria**

motivación suficiente es una garantía para el justiciable mediante el cual se puede comprobar que la solución del caso en concreto es producto de una valoración racional de los elementos fácticos y jurídicos expuestos por ambas partes y no de una arbitrariedad por parte del órgano Jurisdiccional, por lo que una resolución que carezca de motivación suficiente no solo vulnera la obligación de las instancias de mérito impuesta en el inciso 3 del artículo 122 e inciso 6 del artículo 50 del Código Procesal Civil, respectivamente, concordante con el artículo 12 del Texto Único Ordenado de la Ley Orgánica del Poder Judicial; sino también colisiona con los Principios Constitucionales consagrados en los incisos 3 y 5 del artículo 139 de la Carta Magna respectivamente.

**3. CONSIDERANDOS**

**PRIMERO.**- El recurso de casación tiene como fines esenciales la correcta aplicación e interpretación del derecho objetivo y la unificación de la jurisprudencia nacional de la Corte Suprema de Justicia, conforme se señala en el artículo 384 del Código Procesal Civil, modificado por el artículo 1 de la Ley N.º 29364; de ahí que la función esencial de la Corte de Casación sea el control jurídico y no el reexamen de los hechos.

A decir de Taruffo, “(...) la función principal es la -ya ilustrada- de control de la sentencia impugnada, que tiene como propósito verificar si ésta contiene errores relevantes de derecho. El control se realiza principalmente sobre la aplicación de la norma al caso concreto, esto implica también una referencia a la interpretación de la norma (...)”<sup>1</sup>.

---

<sup>1</sup> TARUFFO, Michele (2005). El Vértice ambiguo. Ensayos sobre la Casación civil. Lima: Editorial Palestra; p. 174.

**Corte Suprema de Justicia de la República  
Sala Civil Permanente**

**Sentencia  
Casación N° 4790-2021  
Lima Norte  
Desalojo por Ocupación Precaria**

En ese sentido, es tarea de la Casación identificar y eliminar los errores de derecho que contiene la sentencia impugnada y que invalida la solución jurídica del caso concreto, basados en los motivos del recurso propuesto por la parte que provoca la intervención de la Corte de Casación, esto es, las infracciones normativas que denuncia; por tanto, debe quedar claro que el control que realiza la Casación es sobre el derecho y no sobre los hechos, las pruebas o su valoración.

Respecto a la causal de infracción normativa, según Rafael de Pina: “El recurso de casación ha de fundarse en motivos previamente señalados en la ley. Puede interponerse por infracción de ley o por quebrantamiento de forma. Los motivos de casación por infracción de ley se refieren a la violación en el fallo de leyes que debieran aplicarse al caso, a la falta de congruencia de la resolución judicial con las pretensiones deducidas por las partes, a la falta de competencia etc.; los motivos de la casación por quebrantamiento de forma afectan [...] a infracciones en el procedimiento”.<sup>2</sup> En ese sentido, se entiende que la causal de infracción normativa supone una violación a la ley, la que puede presentarse en la forma o en el fondo.

**SEGUNDO.**- En el caso particular, esta Sala Suprema ha declarado la procedencia del recurso de casación por las causales de infracciones normativas procesal y material; teniendo en cuenta ello, conforme dispone el artículo 396° del Código Procesal Civil, modificado por la Ley N° 29364, cuando se declara fundado el recurso por la infracción de la norma procesal, se debe devolver el proceso a la instancia inferior para que emita una nueva decisión, mientras que, si se declara fundado el recurso por la

---

<sup>2</sup> DE PINA, Rafael (1940). Principios de Derecho Procesal Civil. México: Ediciones Jurídicas Hispano Americana; p. 222.

**Corte Suprema de Justicia de la República  
Sala Civil Permanente**

**Sentencia  
Casación N° 4790-2021  
Lima Norte  
Desalojo por Ocupación Precaria**

infracción de una norma de derecho material, la Sala Suprema actuando en sede de instancia deberá resolver el conflicto según su naturaleza. Es por ello, que la revisión de las causales por las que ha sido declarado procedente el recurso de casación debe comenzar por el análisis de la alegación referida a la vulneración de las normas procesales.

**Sobre la infracción normativa de orden procesal: Artículo 139 inciso 5 de la Constitución Política**

**TERCERO.**- Es oportuno destacar que uno de los principales componentes del derecho al debido proceso se encuentra constituido por el denominado derecho a la motivación de las resoluciones judiciales, consagrado en el inciso 5 del artículo 139 de la Constitución Política, el cual garantiza que la decisión expresada en el fallo o resolución sea consecuencia de una deducción razonada de los hechos del caso, las pruebas aportadas y su valoración jurídica, siendo exigible que toda resolución, a excepción de los decretos, contenga los fundamentos de hecho y de derecho, así como la expresión clara y precisa de lo que se decide u ordena. Esta garantía se respeta siempre que exista fundamentación jurídica, congruencia entre lo pedido y lo resuelto y, por sí misma la resolución judicial exprese una suficiente justificación de la decisión adoptada. Su finalidad en todo momento es salvaguardar al justiciable frente a la arbitrariedad judicial, toda vez, que garantiza que las resoluciones judiciales no se encuentren justificadas en el mero capricho de los magistrados, sino en datos objetivos que proporciona el ordenamiento jurídico o los que se deriven del caso.

**CUARTO.**- En tal sentido, habrá motivación adecuada de las resoluciones judiciales, siempre que la resolución contenga los fundamentos jurídicos y fácticos que sustentan la decisión; que la motivación responda estrictamente a la ley y a lo que fluye de los actuados; además, deberá

**Corte Suprema de Justicia de la República  
Sala Civil Permanente**

**Sentencia  
Casación N° 4790-2021  
Lima Norte  
Desalojo por Ocupación Precaria**

existir una correspondencia lógica (congruencia) entre lo pedido y lo resuelto; de tal modo, que la resolución por sí misma exprese una suficiente justificación de lo que se decide u ordena; así, se entiende que la motivación escrita de las resoluciones judiciales constituye un deber para los magistrados.

**QUINTO.-** Dicha garantía constitucional ha sido acogida a nivel legal, a través de los artículos 50 inciso 6 y 122 incisos 3 y 4 del Código Procesal Civil, modificado por la Ley N° 27524, así como en el artículo 12 del Texto Único Ordenado de la Ley Orgánica del Poder Judicial, normas que establecen que las resoluciones judiciales deben contener la mención sucesiva de los puntos sobre los que versa la resolución con las consideraciones, en orden numérico correlativo, de los fundamentos de hecho que sustentan la decisión, y los respectivos de derecho con la cita de la norma o normas aplicables en cada punto, según el mérito de lo actuado.

**SEXTO.-** El máximo intérprete de la Constitución ha precisado que el contenido constitucionalmente garantizado de este derecho queda delimitado, entre otros, en los siguientes supuestos:

***“a) Inexistencia de motivación o motivación aparente.*** Está fuera de toda duda que se viola el derecho a una decisión debidamente motivada cuando la motivación es inexistente o cuando la misma es solo aparente, en el sentido de que no da cuenta de las razones mínimas que sustentan la decisión o de que no responde a las alegaciones de las partes del proceso, o porque solo intenta dar un cumplimiento formal al mandato, amparándose en frases sin ningún sustento fáctico o jurídico.

**Corte Suprema de Justicia de la República  
Sala Civil Permanente**

**Sentencia  
Casación N° 4790-2021  
Lima Norte  
Desalojo por Ocupación Precaria**

**b) Falta de motivación interna del razonamiento.** La falta de motivación interna del razonamiento (defectos internos de la motivación) se presenta en una doble dimensión; por un lado, cuando existe invalidez de una inferencia a partir de las premisas que establece previamente el Juez en su decisión; y, por otro lado, cuando existe incoherencia narrativa, que a la postre se presenta como un discurso absolutamente confuso incapaz de transmitir, de modo coherente, las razones en las que se apoya la decisión. Se trata, en ambos casos, de identificar el ámbito constitucional de la debida motivación mediante el control de los argumentos utilizados en la decisión asumida por el juez o tribunal, ya sea desde la perspectiva de su corrección lógica o desde su coherencia narrativa.

**c) Deficiencias en la motivación externa; justificación de las premisas.** El control de la motivación también puede autorizar la actuación del juez constitucional cuando las premisas de las que parte el Juez no han sido confrontadas o analizadas respecto de su validez fáctica o jurídica (...).

**d) La motivación insuficiente.** Se refiere, básicamente, al mínimo de motivación exigible atendiendo a las razones de hecho o de derecho indispensables para asumir que la decisión está debidamente motivada. Si bien, como ha establecido este Tribunal en reiterada jurisprudencia, no se trata de dar respuestas a cada una de las pretensiones planteadas, la insuficiencia, vista aquí en términos generales, sólo resultará relevante desde una perspectiva constitucional si es que la ausencia de argumentos o la “insuficiencia” de fundamentos resulta manifiesta a la luz de lo que en sustancia se está decidiendo.

**e) La motivación sustancialmente incongruente.** El derecho a la debida motivación de las resoluciones obliga a los órganos judiciales a



**Corte Suprema de Justicia de la República  
Sala Civil Permanente**

**Sentencia  
Casación N° 4790-2021  
Lima Norte  
Desalojo por Ocupación Precaria**

resolver las pretensiones de las partes de manera congruente con los términos en que vengan planteadas, sin cometer, por lo tanto, desviaciones que supongan modificación o alteración del debate procesal (incongruencia activa). Desde luego, no cualquier nivel en que se produzca tal incumplimiento genera de inmediato la posibilidad de su control mediante el proceso de amparo. El incumplimiento total de dicha obligación, es decir, el dejar incontestadas las pretensiones, o el desviar la decisión del marco del debate judicial generando indefensión, constituye vulneración del derecho a la tutela judicial y también del derecho a la motivación de la sentencia (incongruencia omisiva)” (...)

**f) Motivaciones cualificadas.** Conforme lo ha destacado este Tribunal, resulta indispensable una especial justificación para el caso de decisiones de rechazo de la demanda, o cuando, como producto de la decisión jurisdiccional, se afectan derechos fundamentales como el de la libertad. En estos casos, la motivación de la sentencia opera como un doble mandato, referido tanto al propio derecho a la justificación de la decisión como también al derecho que está siendo objeto de restricción por parte del Juez o Tribunal”.<sup>3</sup>

**SÉPTIMO.**- Ahora bien, para efectos de realizar el control casatorio sobre la motivación de la sentencia de vista impugnada es necesario traer a colación, de manera sucinta, los argumentos de defensa y los hechos propuestos por las partes, sin que ello implique un control de los hechos o de la valoración de la prueba:

**7.1. Objeto de la pretensión:** de la revisión de autos se aprecia que por escrito de fecha seis de noviembre de dos mil diecisiete, obrante a folios

---

<sup>3</sup> Fundamento Jurídico N° 7 de la Sentencia N° 00728-2008-PHC/TC dictada por el Tribunal Constitucional con fecha 13 de octubre de 2008.

**Corte Suprema de Justicia de la República  
Sala Civil Permanente**

**Sentencia  
Casación N° 4790-2021  
Lima Norte  
Desalojo por Ocupación Precaria**

veintinueve, Marisa Luz Ruiz Vásquez interpone demanda de desalojo por ocupación precaria, a fin de que se ordene al demandado Miguel Ángel Monge Arana, restituya el inmueble de su propiedad sito en avenida Tupac Amaru número 3296 - 3298, urbanización Repartición, distrito de Comas, provincia y departamento de Lima, con un área de 237.88 m<sup>2</sup> (doscientos treinta y siete punto ochenta y ocho metros cuadrados). Alega que el predio materia de restitución es producto de la herencia que le dejó su padre Manuel Ruiz Castillo, el cual está inscrito en la Partida N.º P01308584 del Registro de Propiedad inmueble de Lima con fecha veinticinco de setiembre de dos mil dieciséis; luego de realizada la constatación policial se determinó que quien ocupa el predio es el demandado Miguel Ángel Monge Arana, quien a la fecha viene lucrando con la propiedad.

**7.2. Contestación de la demanda:** Mediante escritos de fechas nueve de septiembre de dos mil diecinueve, obrantes a folios ochenta y dos y ciento sesenta y nueve, Erik Dante y Miguel Ángel Monge Arana contestan la demanda, alegando que la verdadera propietaria del inmueble es su madre, Salvadorita Nolberta Arana Miranda, quien suscribió el contrato privado de transferencia de posesión de acciones y derechos de bien inmueble de fecha doce de mayo de dos mil once, debidamente legalizado ante Notario Público, formalizándose dicha transferencia de posesión de bien inmueble en el año dos mil quince; contratos que han sido suscritos con Pedro Luis Morán Salvador, quien a su vez lo adquirió de Imelda Narda Ruiz Vásquez en abril de dos mil siete; agregan que, luego de doce años aparecen nuevos propietarios que pretenden despojar a su madre sin siquiera estar registrados como asociados de la Urbanizadora, que no cuentan con una inscripción dudosa; por tanto, consideran que la demanda de desalojo debe ser declarada improcedente.

**Corte Suprema de Justicia de la República  
Sala Civil Permanente**

**Sentencia  
Casación N° 4790-2021  
Lima Norte  
Desalojo por Ocupación Precaria**

**7.3. Sentencia primera instancia:** Por sentencia de fecha catorce de enero de dos mil veintiuno, obrante a folios doscientos sesenta y ocho, el Juez del Cuarto Juzgado Civil de Lima Norte declaró fundada la demanda, en consecuencia, ordenó la restitución del bien a favor de la demandante. Dicha decisión se sustentó, fundamentalmente, en que de la copia literal de la Partida N.º P01308584 del Registro de Propiedad Inmueble que corre de folios doce a diecisiete de autos, se advierte que los propietarios actuales del predio son José Vásquez Mendoza y Marisa Luz Ruiz Vásquez; en ese sentido, de las inscripciones que informa la copia literal de la partida registral descrita en el punto que antecede, no se advierte de los títulos que han dado lugar a los asientos respectivos, que la madre de los demandados, Salvadorita Nolberta Arana Miranda, tenga algún derecho inscrito en la mencionada partida electrónica respecto del bien sub litis. De otro lado, si bien los demandados alegan en su contestación que “existe una persona que con documentos falsos, inconsistentes ha logrado sorprender a COFOPRI, luego a los Registros Públicos y que ahora pretende despojar de la propiedad a la verdadera propietaria que adquirió la posesión y cuenta con documentos legales válidos y de fecha cierta de mayor antigüedad; sin embargo, en estos autos no han probado en atención a la carga de la prueba que, su progenitora haya adquirido la propiedad de su primigenia titular dominial, la entidad estatal Empresa Nacional de Edificaciones en liquidación - ENACE, y su posterior saneamiento por el Organismo de Formalización de la Propiedad Informal - COFOPRI, en el marco del proceso de formalización de la propiedad que se otorgara en su momento, o en su caso, de alguno de los adquirentes del predio que informa el tracto sucesivo de la partida registral en comento. En buena cuenta, los demandados a través de sus aseveraciones cuestionan la formalización de la titularidad dominial de los adquirentes del predio en

**Corte Suprema de Justicia de la República  
Sala Civil Permanente**

**Sentencia  
Casación N° 4790-2021  
Lima Norte  
Desalojo por Ocupación Precaria**

copropiedad; lo cual no corresponde dilucidar en estos autos, toda vez que como establece la Corte Suprema en la Casación Nro.2195-2011-Ucayali, en estos procesos de desalojo por ocupante precario, el derecho en disputa no será la propiedad sino el derecho a poseer; tanto más que, la inscripción registral de la formalización de la propiedad en comento se ha efectuado como informa el asiento 00004 de la precitada partida registral, con fecha nueve de junio del año dos mil dieciséis, esto es, con fecha posterior a la copia informativa que presentan los demandados a folios ciento doce y ciento noventa y nueve de autos; agrega que las afirmaciones de los demandados se desvirtúan, y en atención al principio de legitimación contenido en el artículo 2013 del Código Civil, al establecer que “El contenido del asiento registral se presume cierto y produce todos sus efectos, mientras no se rectifique por las instancias registrales o se declare su invalidez por el órgano judicial o arbitral mediante resolución o laudo firme (...)”.

**7.4. Sentencia de vista:** Apelada dicha decisión, mediante sentencia de vista de fecha treinta de junio de dos mil veintiuno, obrante a folios trescientos quince, la Primera Sala Civil Permanente de la Corte Superior de Lima Norte revocó la sentencia apelada que declara fundada la demanda y reformándola la declaró infundada. Las razones esenciales de esta decisión consideran que se tiene probado que Imelda Narda Ruiz Vásquez, en calidad de propietaria del inmueble ubicado en la manzana E, lote 1, programa de vivienda urbanización Repartición, distrito de Comas, provincia y departamento de Lima, inscrito en la Partida N° P01308584 del Registro de Predios de Lima, lo da en venta a Pedro Luis Morán Salvador por la suma de \$ 20,000.00 (veinte mil dólares) con fecha uno de diciembre de dos mil ocho; precisando que dicho comprador ha sido reconocido como socio de la Asociación de Propietarios de la Urbanización Repartición,

**Corte Suprema de Justicia de la República  
Sala Civil Permanente**

**Sentencia  
Casación N° 4790-2021  
Lima Norte  
Desalojo por Ocupación Precaria**

conforme se verifica de las constancias de fecha siete de mayo de dos mil nueve y del ocho de julio de dos mil siete; asimismo, se constata del contrato privado de transferencia de posesión de acciones y derechos de bien inmueble de fecha doce de mayo de dos mil once y minuta de contrato de declaración de conformidad y aceptación de transferencia de posesión y compra venta de bien inmueble de fecha veintisiete de agosto de dos mil quince, a fin de formalizar la transferencia de posesión del inmueble antes mencionado de 237.88 m<sup>2</sup> (doscientos treinta y siete punto ochenta y ocho metros cuadrados), verificándose que la madre de los demandados, Salvadorita Nolberta Arana Miranda, adquirió el predio de Pedro Luis Moran Salvador en dos etapas, el 50.86% (cincuenta punto ochenta y seis por ciento) en el año dos mil once y el resto en el año dos mil quince; siendo esto así, surgió en el Colegiado, la convicción de la existencia de título que justifica el disfrute de la posesión inmediata que viene ejerciendo la parte demandada respecto del predio en litigio frente al derecho de poseer de la demandante, a título de propietario, independientemente de la determinación de la validez del mismo al no advertirse su nulidad manifiesta conforme al artículo 220 del Código Civil; máxime que correspondería en su caso, discutir respecto de ella o su nulidad o si puede oponer su título frente a terceros, ante el Juez competente para su conocimiento y no en esta vía sumarísima.

**OCTAVO.**- Ahora bien, del análisis realizado a los fundamentos que sustentan la decisión impugnada en casación, se evidencia que la Sala Superior cumplió con pronunciarse respecto de los argumentos de defensa de la parte demandada, los cuales generaron convicción en el Colegiado sobre la existencia del título que justifica el disfrute de la posesión de dicha parte, respecto del predio en litigio, en virtud a la valoración conjunta y razonada de los medios probatorios aportados al proceso.

**Corte Suprema de Justicia de la República  
Sala Civil Permanente**

**Sentencia  
Casación N° 4790-2021  
Lima Norte  
Desalojo por Ocupación Precaria**

**NOVENO.**- En ese orden de ideas, esta Sala Suprema concluye que la decisión impugnada no ha afectado el derecho a una debida motivación de las resoluciones judiciales; por tanto, no resulta atendible este extremo del recurso, debiendo proseguirse con el análisis de las infracciones normativas de orden material.

**Sobre la infracción normativa de orden material: Artículos 911, 2012 y 2013 del Código Civil**

**DÉCIMO.**- Sobre la infracción normativa del artículo 911 del Código Civil, dicha norma regula la figura de la posesión precaria al señalar textualmente que “La posesión precaria es la que se ejerce sin título alguno o cuando el que se tenía ha fenecido”.

**DÉCIMO PRIMERO.**- Sobre dicha materia, el Cuarto Pleno Casatorio dictado mediante Sentencia Casatoria N.º 2195–2011– Ucayali<sup>4</sup>, ha fijado una serie de reglas vinculantes para los casos de desalojo por ocupación precaria.

En efecto, en el acápite b), numeral 1, de la parte decisoria de dicho Pleno Casatorio, se ha establecido, por mayoría, como doctrina jurisprudencial vinculante que: “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”.

Seguidamente, en el numeral 2 dispone que: “Cuando se hace alusión a la carencia de título o al fenecimiento del mismo, no se está refiriendo al

---

<sup>4</sup> El Cuarto Pleno Casatorio fue publicado en el Diario Oficial “El Peruano” el catorce de agosto de dos mil trece.

**Corte Suprema de Justicia de la República  
Sala Civil Permanente**

**Sentencia  
Casación N° 4790-2021  
Lima Norte  
Desalojo por Ocupación Precaria**

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”.

**DÉCIMO SEGUNDO.**- Asimismo, en el fundamento 51 de la sentencia emitida en el mencionado Pleno Casatorio se estableció que: “cuando dicho artículo en análisis 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 o circunstancia que hayan expuesto, tanto la parte demandante, como la demandada, en el contenido de los fundamentos fácticos tanto de la pretensión, como de su contradicción y que le autorice a ejercer el pleno disfrute del derecho a la posesión; hechos o actos cuya probanza pueden realizarla, a través de cualquiera de los medios probatorios que nuestro ordenamiento procesal admite; entendiéndose que el derecho en disputa no será la propiedad sino el derecho a poseer”.

**DÉCIMO TERCERO.**- En tal sentido, este Supremo Tribunal establece que, si bien el Cuarto Pleno Casatorio Civil refiere que como título de posesión se entiende a cualquier acto o hecho que justifique el derecho a poseer, esto no puede ser entendido en un sentido amplio, que impida evaluar esencialmente que este acto debe provenir de un sujeto legitimado que a su vez pueda otorgar el derecho a poseer a quien se encuentra en posesión inmediata; más aún si se tiene en consideración que una de las partes procesales goza de la protección del sistema registral.

**DÉCIMO CUARTO.**- Ahora bien, en el presente caso, ha quedado debidamente acreditado por ambas instancias de mérito lo siguiente:

**Corte Suprema de Justicia de la República  
Sala Civil Permanente**

**Sentencia  
Casación N° 4790-2021  
Lima Norte  
Desalojo por Ocupación Precaria**

- i) La demandante Marisa Luz Ruiz Vásquez ostenta derecho de copropiedad sobre el predio materia de restitución, debidamente inscrito con fecha veintiséis de septiembre de dos mil dieciséis en Registros Públicos, en virtud de haber sido declarada heredera de su padre, Manuel Ruiz Castillo, conforme consta de la Partida N.º P01308584 del Registro de Propiedad Inmueble de la SUNARP que obra de folios doce a diecisiete.
- ii) Dicha partida informa que el título que dio mérito a la inscripción fue el de “Saneamiento de Propiedad” de fecha quince de mayo de dos mil dieciséis, otorgado por el Organismo de Formalización de la Propiedad Informal – COFOPRI, en el marco del proceso de formalización de la propiedad, anotándose que en la cláusula segunda del título de saneamiento de propiedad que se registra se señala lo siguiente: “El título contrato materia del presente saneamiento fue otorgado por: Entidad otorgante/vendedor/transferente: EMPRESA NACIONAL DE EDIFICACIONES EN LIQUIDACION – ENACE. Fecha 26/02/1961. Modalidad: 10 plazos, precio: S/28,380.00 soles oro”, a favor de los adquirentes Manuel Ruiz Castillo (padre de la demandante) y José Vásquez Mendoza.

**DÉCIMO QUINTO.-** En ese contexto, se puede advertir que el derecho de propiedad de la parte demandante se encuentra protegido por el sistema registral, concretamente, por los principios registrales regulados por los artículos 2012 y 2013 del Código Civil que consagran los principios de publicidad y legitimación.

En efecto, el artículo 2012 del Código Civil dispone que toda persona tiene conocimiento del contenido de las inscripciones, publicidad que no sólo



**Corte Suprema de Justicia de la República  
Sala Civil Permanente**

**Sentencia  
Casación N° 4790-2021  
Lima Norte  
Desalojo por Ocupación Precaria**

está referida al contenido de los asientos registrales sino también a los títulos que dieron origen a la inscripción, es decir a los títulos archivados.

Mientras que el artículo 2013 del Código citado establece el principio de legitimación, según el cual el que inscribe su derecho en el registro queda protegido, legitimado en su inscripción, mientras no se declare la nulidad o se rectifique judicialmente tal inscripción. Dicho artículo regula que la eficacia del asiento registral mientras no se declare judicialmente su invalidez o se rectifique y se inscriba en el Registro, toda vez que, como ya ha quedado acreditado por los jueces de mérito, la parte demandante tiene derecho de propiedad debidamente inscrito en Registros Públicos, el mismo que hasta la fecha no ha sido invalidado o rectificado; advirtiéndose, además, la existencia de un tracto sucesivo de derechos desde el propietario primigenio (ENACE) hasta los actuales propietarios.

**DÉCIMO SEXTO.-** Por otra parte, en el caso de la parte demandada, se tiene acreditado que Imelda Narda Ruiz Vásquez dio en venta el inmueble materia de litigio a favor de Pedro Luis Morán Salvador, mediante contrato privado de fecha uno de diciembre de dos mil ocho; debiendo precisarse que dicho comprador habría sido reconocido como socio de la Asociación de Propietarios de la Urbanización Repartición, conforme se aprecia de las constancias de fechas ocho de julio de dos mil siete y siete de mayo de dos mil nueve.

Posteriormente, el mencionado comprador Morán Salvador, a través del contrato privado de transferencia de posesión de acciones y derechos de bien inmueble de fecha doce de mayo de dos mil once y minuta de contrato de declaración de conformidad y aceptación de transferencia de posesión y compra venta de bien inmueble de fecha veintisiete de agosto de dos mil

**Corte Suprema de Justicia de la República  
Sala Civil Permanente**

**Sentencia  
Casación N° 4790-2021  
Lima Norte  
Desalojo por Ocupación Precaria**

quince, formaliza la transferencia de posesión del inmueble mencionado, a favor de la madre de los demandados, Salvadorita Nolberta Arana Miranda; actos jurídicos que no gozan de protección registral, en atención a que no han sido inscritos en Registros Públicos; menos aún se puede apreciar un tracto sucesivo entre el derecho de propiedad primigenio con el de los vendedores de la parte demandada.

**DÉCIMO SÉPTIMO.-** En virtud de lo expuesto, queda claro que la figura del precario se presenta en el caso particular, toda vez los actos jurídicos de los cuales derivan el derecho de la parte demandada no provienen de un sujeto legitimado que a su vez pueda otorgar el derecho a poseer a quien se encuentra en posesión inmediata; más aún si se tiene en consideración que la parte demandante goza de la protección del sistema registral.

**DÉCIMO OCTAVO.-** En consecuencia, este Supremo Tribunal concluye que, en efecto, si se configura la infracción normativa de derecho material de los artículos 911, 2012 y 2013 del Código Civil; por tanto, corresponde a este Supremo Tribunal actuar en sede de instancia y revocar la resolución de vista impugnada y confirmar la sentencia apelada, dictando el derecho correspondiente.

**4. DECISIÓN**

Esta Sala Suprema, en aplicación de lo dispuesto en el artículo 396 del Código Procesal Civil, resuelve:

- 4.1.** Declarar **FUNDADO** el recurso de casación interpuesto a folios trescientos veintinueve por **Marisa Luz Ruiz Vásquez**; en consecuencia, **CASARON** la sentencia de vista del treinta de junio de dos mil veintiuno, obrante a folios trescientos quince, que revocando

**Corte Suprema de Justicia de la República  
Sala Civil Permanente**

**Sentencia  
Casación N° 4790-2021  
Lima Norte  
Desalojo por Ocupación Precaria**

la sentencia apelada del catorce de enero de dos mil veintiuno, de folios doscientos sesenta y ocho, declaró infundada la demanda.

**4.2. Actuando en sede de instancia: CONFIRMARON** la sentencia apelada del catorce de enero de dos mil veintiuno, de folios doscientos sesenta y ocho, que declara **fundada** la demanda, con lo demás que contiene.

**4.3. DISPUSIERON** la publicación de la presente resolución en el diario oficial “El Peruano”, bajo responsabilidad; en los seguidos por Marisa Luz Ruiz Vásquez con Miguel Ángel Monge Arana y otro, sobre desalojo por ocupación precaria; y los devolvieron. Intervine como ponente la señora juez suprema **Aranda Rodríguez**.

**SS.**

**ARANDA RODRÍGUEZ**

**CUNYA CELI**

**NIÑO NEIRA RAMOS**

**LLAP UNCHÓN DE LORA**

**FLORIÁN VIGO**

Nda/jd