

**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA**  
**SALA CIVIL PERMANENTE**  
**CASACIÓN NRO. 4466-2021**  
**CAÑETE**  
**DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

Al no existir medios probatorios que acrediten la calidad de conviviente de la demandada y que establezcan que el bien inmueble materia de *litis*, efectivamente formaba parte de la sociedad de bienes, no es posible considerar que cuenta con título que justifica su posesión en el bien inmueble. Debe tenerse presente además que el bien inmueble salió de la esfera de propiedad del fallecido Evaristo Nerio Damián Pérez Gago (*supuesto conviviente de la demandada*), mediante transferencia a título oneroso, en un primer momento, a favor de Yesenia Ludia Pérez Chaccha y esta lo transfirió a favor de la hoy demandante, Domitila Chaccha Tinoco, por lo que mientras dichos actos jurídicos mantengan su validez, la demandada no tendría derechos sobre el bien inmueble, resultando insuficiente lo argumentado como justificación para encontrarse en posesión del bien.

Lima, doce de setiembre de dos mil veinticuatro

**LA SALA CIVIL PERMANENTE DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA**; en el presente proceso principal, visto el expediente Nro. 4466-2021, en audiencia pública de la fecha y producida la votación correspondiente, conforme a la Ley Orgánica del Poder Judicial, emite la siguiente resolución:

**I. MATERIA DEL RECURSO:**

Viene a conocimiento el recurso de casación interpuesto por la demandante, **Domitila Chaccha Tinoco**, que obra a fojas ciento noventa y seis de expediente digitalizado y a fojas veintiuno del cuaderno de casación, contra la sentencia de vista contenida en la resolución Nro. 3, de fecha dieciséis de diciembre de dos mil veinte, de fojas ciento ochenta y dos del expediente digitalizado, que resolvió:

**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA**  
**SALA CIVIL PERMANENTE**  
**CASACIÓN NRO. 4466-2021**  
**CAÑETE**  
**DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

*“[...] **REVOCAR** la resolución número diez (**SENTENCIA**) de fecha veintiséis de diciembre de dos mil diecinueve, que obra a fojas ciento treinta y tres, expedida por el Juez del Juzgado Mixto de Yauyos de la Corte Superior de Justicia de Cañete, que **FALLA: DECLARANDO: FUNDADA** la demanda de fojas catorce a dieciocho, interpuesta por **DOMITILA CHACCHA TINOCO** sobre **DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA** [...] Y, **REFORMÁNDOLA**, se declara **INFUNDADA** [...]”;* con lo demás que contiene.

## **II. ANTECEDENTES**

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

### **2.1. DEMANDA**

Por escrito de demanda, de fecha veinte de noviembre de dos mil dieciocho, que obra a fojas dieciséis, **Domitila Chaccha Tinoco**, interpuso demanda de desalojo por ocupación precaria, contra Nélida Honorata Sandoval Lara, solicitando que le restituya el inmueble ubicado en calle Lima s/n, distrito de Huancaya, provincia de Yauyos, departamento de Lima, con una extensión superficial de 30.00 m<sup>2</sup>.

La demandante sustenta su pretensión en los siguientes fundamentos:

**1)** La demandante adquirió la propiedad del bien inmueble de su anterior propietaria, Yesenia Lucila Pérez Chaccha, mediante escritura pública de compraventa, de fecha treinta de abril de dos mil dieciocho, ante el notario público de la provincia de Yauyos.

**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA**  
**SALA CIVIL PERMANENTE**  
**CASACIÓN NRO. 4466-2021**  
**CAÑETE**  
**DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

2) Al verificar el inmueble, advierte que se encontraba en posesión la demandada, quien señaló que tenía un contrato de arrendamiento.

3) En este sentido, le remitió una carta notarial solicitando que le restituya la propiedad, poniendo fin a cualquier relación jurídica que tuviera respecto al bien, por lo que a partir de ese momento se convirtió en precaria.

**2.2. AUTO ADMISORIO**

En calificación de demanda, el señor juez del proceso expidió la resolución Nro. 1, de fecha veintinueve de noviembre de dos mil dieciocho, en la cual, luego de verificar los requisitos de ley, resolvió **ADMITIR** a trámite la demanda interpuesta por Domitila Chaccha Tinoco, en contra de Nélida Honorata Sandoval Lara, sobre desalojo por ocupación precaria, en la vía de proceso sumarísimo.

**2.3. EXCEPCIÓN DE FALTA DE LEGITIMIDAD Y CONTESTACIÓN DE DEMANDA**

Por escrito de fecha trece de diciembre de dos mil dieciocho, que obra a fojas treinta y cinco del expediente digitalizado, la demandada, **Nélida Honorata Sandoval Lara**, dedujo excepción de falta de legitimidad para obrar de la demandante y contestó la demanda solicitando que sea declarada infundada, en atención a los siguientes argumentos:

1) En relación a la excepción: refiere que no ha fenecido el derecho a poseer que tiene y que le otorga un justo título de buena fe, por cuanto el título de la demandante ha sido adquirido de manera fraudulenta, ya que tenía conocimiento que la demandada se encontraba en posesión por haber sido conviviente de Evaristo Nerio Damián Pérez Gago, por más de 20 años. Debe examinarse si la demandante tiene legitimidad para obrar

**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA**  
**SALA CIVIL PERMANENTE**  
**CASACIÓN NRO. 4466-2021**  
**CAÑETE**  
**DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

verificando si existe una relación formal de correspondencia, entre los medios probatorios y la realidad, sobre todo cuando no está acreditado que las partes, sean las mismas que aparecen como titulares y que este les dé título suficiente para pretender el desalojo.

**2) En relación a la contestación de la demanda:** En fecha dos de agosto de dos mil cinco, los hermanos de su esposo, Evaristo Nerio Damián Pérez Gago, le transfirieron en venta y posesión perpetua el bien inmueble por la suma de S/ 1,000.00. Agrega que ella fue conviviente de Evaristo Nerio Damián Pérez Gago, por más de 20 años, quien falleció el cuatro de octubre de dos mil diecisiete.

**3)** Refiere que el derecho de propiedad de la demandante ha sido obtenido de manera fraudulenta, ya que Yesenia Pérez Chaccha quien le vendió el bien, lo obtuvo por una compraventa aparente, debido a que Evaristo Nerio Damián Pérez Gago, se encontraba delicado de salud a la fecha de transferencia.

**4)** Refiere que es falso que haya ingresado al inmueble en calidad de arrendataria, pues tiene la calidad de copropietaria, al haber sido adquirido por su conviviente, Evaristo Nerio Damián Pérez Gago, durante la duración de su relación.

**5)** Es falso que tenga la calidad de ocupante precario pues cuenta con un certificado de posesión y jamás se le notificó una carta notarial, por lo que no procede un proceso de desalojo por ocupante precario.

**6)** Indica que se encuentra en trámite un proceso de reconocimiento de unión de hecho, seguido en el expediente Nro. 45-2018.

**2.4. SANEAMIENTO PROCESAL**

Mediante resolución Nro. 6, de fecha veintiséis de junio de dos mil diecinueve, que obra a fojas sesenta y dos del expediente digitalizado, se

**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA**  
**SALA CIVIL PERMANENTE**  
**CASACIÓN NRO. 4466-2021**  
**CAÑETE**  
**DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

declaró infundada la excepción de falta de legitimidad para obrar de la demanda y saneado el proceso.

**2.5. PUNTOS CONTROVERTIDOS**

En el Acta de Continuación de Audiencia, de fecha veintitrés de julio de dos mil diecinueve, que obra a fojas sesenta del expediente digitalizado, fijaron como puntos controvertidos los siguientes:

- 1) Establecer si la parte demandada tiene la condición de precario; y,
- 2) De ser así, si la parte demandante tiene derecho a obtener la restitución del bien materia de *litis*.

**2.6. SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA**

Tramitado el proceso en forma regular, el juez mediante sentencia contenida en la resolución Nro. 10, de fecha veintiséis de diciembre de dos mil diecinueve, obrante a fojas ciento cuarenta y tres, resolvió:

*“Declarando **FUNDADA** la demanda de fojas catorce a dieciocho, interpuesta por **DOMITILA CHACCHA TINOCO** sobre **DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA** contra **NELIDA HONORATA SANDOVAL LARA**, en vía de proceso sumarísimo. **ORDENO**: Que la parte demandada desocupe y entregue a la parte demandante el inmueble ubicado en Calle Lima s/n del distrito de Huancaya, de la provincia de Yauyos, departamento de Lima, en el plazo de cinco días, bajo apercibimiento de lanzamiento [...]”.*

Fundamentó la decisión señalando básicamente los siguientes fundamentos:

- 1) En el caso de autos, la parte demandante acredita su derecho de propiedad con la copia certificada del testimonio de escritura pública de compraventa, de fecha treinta de abril de dos mil dieciocho, otorgado por

**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA**  
**SALA CIVIL PERMANENTE**  
**CASACIÓN NRO. 4466-2021**  
**CAÑETE**  
**DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

Yesenia Lucila Pérez Chaccha, a su favor. Por su parte, la citada transferente adquirió su derecho de propiedad de parte de Evaristo Nerio Damián Pérez Gago, mediante contrato privado de compraventa, de fecha veintisiete de setiembre de dos mil diecisiete.

**2)** Si bien la demandada alega que se encuentra en posesión del inmueble desde hace más de 20 años y que incluso ha transcurrido el plazo para que opere la prescripción adquisitiva de dominio, en este proceso no corresponde determinar el tipo de posesión que ostenta la demandada, sino si dicha posesión es precaria. Asimismo, no se ha acreditado que exista pronunciamiento judicial sobre la alegada prescripción adquisitiva de dominio, por lo que desestima los mencionados argumentos.

**3)** La demandada alega haber mantenido una relación de convivencia con Evaristo Nerio Damián Pérez Gago, la cual se habría desarrollado en el bien materia de *litis*, para tal efecto se dispuso actuar como medio probatorio de oficio el informe y los actuados pertinentes sobre el proceso tramitado en esa misma judicatura con el Nro. 045-2018, sobre declaración judicial de unión de hecho; sin embargo, dicho proceso aún se encontraba en etapa postulatoria, por lo que no había caudal probatorio actuado que permitiera realizar una evaluación.

**4)** De los medios probatorios actuados hasta la fecha, no se ha declarado la unión de hecho de la demandada; en tal sentido, al no haber logrado acreditar la existencia de un título que justifique su posesión, se configura su situación de precario.

**2.7. RECURSO DE APELACIÓN INTERPUESTO POR NÉLIDA HONORATA SANDOVAL LARA**

Mediante escrito, de fecha catorce de enero de dos mil veinte, que obra a

**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA**  
**SALA CIVIL PERMANENTE**  
**CASACIÓN NRO. 4466-2021**  
**CAÑETE**  
**DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

fojas ciento cincuenta y ocho, la demandada, **Nélida Honorata Sandoval Lara**, interpuso recurso de apelación contra la sentencia de primera instancia, solicitando que sea revocada, alegando lo siguiente:

- 1) Pese a que en su escrito de contestación de demanda solicitó la suspensión del proceso hasta que se resuelva la demanda de unión de hecho, el juez no se ha pronunciado sobre esto en su sentencia, por lo que deviene en nula.
- 2) La sentencia ha transgredido la motivación y el debido proceso, tampoco se han valorado de manera conjunta los medios probatorios. En la carta notarial que le remitieron, no se señalaba dirección para responderla, lo que generó que se encontrara en indefensión. Además, no se han tenido en cuenta los medios probatorios que demuestran su derecho de posesión, por lo que no tiene la calidad de precaria.
- 3) Se encuentra ocupando el bien en calidad de copropietaria, desde hace 20 años, jamás ha tenido un contrato de arrendamiento, sino que su posesión se da porque era esposa de Evaristo Nerio Damián Pérez Gago.
- 4) La sentencia no se ha pronunciado sobre su derecho como copropietaria, pese a haberse reconocido que su bien fue adquirido por su difunto conviviente, pero que el pago lo realizó ella con las ganancias de la tienda que ubicó en el bien.

**2.8. SENTENCIA DE VISTA**

Los jueces superiores de la Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Cañete expedieron la sentencia de vista contenida en la resolución Nro. 3, de fecha dieciséis de diciembre de dos mil veinte, que obra a fojas ciento ochenta y dos, mediante la cual resolvieron:

***“REVOCAR** la resolución número diez (**SENTENCIA**) de fecha veintiséis de diciembre de dos mil diecinueve, que obra a fojas*

**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA**  
**SALA CIVIL PERMANENTE**  
**CASACIÓN NRO. 4466-2021**  
**CAÑETE**  
**DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

*ciento treinta y tres, expedida por el Juez del Juzgado Mixto de Yauyos de la Corte Superior de Justicia de Cañete, que **FALLA: DECLARANDO: FUNDADA** la demanda de fojas catorce a dieciocho, interpuesta por **DOMITILA CHACCHA TINOCO** sobre **DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA [...]** Y, **REFORMÁNDOLA**, se declara **INFUNDADA [...]**"; con lo demás que contiene.*

Fundamentando su decisión en los siguientes fundamentos:

- 1) La demandante señala que adquirió el bien por compraventa de su hija Yesenia Lucila Pérez Chaccha, mediante escritura pública del treinta de abril de dos mil dieciocho. A su vez su hija, adquirió el predio mediante compraventa que le otorgara su padre Evaristo Nerio Damián Pérez Gago, mediante contrato privado, de fecha veintisiete de setiembre de dos mil diecisiete.
- 2) La demandada señala que no tiene la calidad de ocupante precaria del inmueble, pues convivió por más de 20 años con Evaristo Nerio Damián Pérez Gago, quien falleció el cuatro de octubre de dos mil diecisiete, agregando que el inmueble *sub litis* fue adquirido durante el periodo de convivencia mediante contrato de compraventa, por lo que ella es copropietaria.
- 3) Según el Cuarto Pleno Casatorio Civil, el demandado no solo debe carecer de título posesorio, sino que además, no debe mediar hecho extintivo del derecho posesorio del demandante o que cree en el magistrado la convicción de que el demandado tiene derecho posesorio alguno.
- 4) En el presente caso, está demostrado que Evaristo Nerio Damián Pérez Gago, adquirió el predio mediante contrato de compraventa el dos de agosto de dos mil cinco, cuando ya estaba divorciado de Domitila



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA**  
**SALA CIVIL PERMANENTE**  
**CASACIÓN NRO. 4466-2021**  
**CAÑETE**  
**DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

Chaccha Tinoco. Asimismo, aun cuando no exista sentencia que reconozca la unión de hecho entre la demandada y Evaristo Nerio Damián Pérez Gago, los medios probatorios del proceso crean la convicción en el Colegiado que existió una convivencia y, por tanto, Nélida Honorata Sandoval Lara se encuentra en posesión del inmueble, en calidad de conviviente de quien fuera Evaristo Nerio Damián Pérez Gago.

5) El proceso de desalojo por ocupación precario requiere que haya ausencia absoluta de cualquier circunstancia que justifique el uso y disfrute del bien inmueble a la parte demandada, tal como lo ha señalado la casación Nro. 2156-2014-Arequipa, entonces se tiene que la pretensión de la demandante respecto de su mejor derecho de posesión requiere de la actuación de medios probatorios que establezca el mejor derecho de posesión o de propiedad del predio *sub litis*, lo cual no es materia del proceso de desalojo.

### **III. RECURSO DE CASACIÓN**

Esta Sala Civil Suprema, mediante resolución de fecha dieciséis de octubre de dos mil veintitrés, que obra a fojas cincuenta y siete del cuaderno de casación, ha declarado **PROCEDENTE** el recurso de casación interpuesto por la demandante, Domitila Chacca Tinoco, por las siguientes infracciones:

**A) Infracción normativa material de los artículos 911 y 326 del Código Civil.** La recurrente señala que la Sala Superior ha considerado, erróneamente, que la demandada se encuentra en posesión del inmueble en calidad de conviviente de quien en vida fue Evaristo Nerio Damián Pérez Gago, pese a que aún se encuentra en trámite el proceso sobre el reconocimiento de la supuesta unión de hecho alegada por la

**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA**  
**SALA CIVIL PERMANENTE**  
**CASACIÓN NRO. 4466-2021**  
**CAÑETE**  
**DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

demandada. En este sentido, refiere que el órgano de segunda instancia, solo se basa en testimoniales de dos personas para arribar a tal conclusión, lo que infringe lo establecido en el artículo 326 del Código Civil, que exige el cumplimiento de diversos requisitos y del principio de prueba escrita para el reconocimiento de una unión de hecho, lo que no se ha cumplido en este caso.

Agrega que se ha cometido una infracción contra el artículo 911 del Código Civil, pues la Sala Superior ha considerado que la demandada no tiene la calidad de precaria, por tener calidad de conviviente, sin considerar que no existe declaración judicial de la mencionada convivencia, lo que convierte a la demandada en precaria, al no contar con título que justifique su posesión.

**B) Infracción normativa procesal de los incisos 3 y 5, del artículo 139 de la Constitución Política del Perú.** La recurrente refiere que la infracción normativa a los incisos 3 y 5, del artículo 139 de la Constitución Política del Estado, se ha producido porque el órgano de segunda instancia no ha cumplido con valorar los medios probatorios de manera conjunta, sino que, de manera sesgada, se ha limitado a valorar únicamente los medios probatorios actuados en Audiencia Única (declaraciones de testigos), favoreciendo a la parte demandada, sin cumplir con lo establecido en los artículos 196 y 197 del Código Procesal Civil. Agrega que este accionar de la Sala Superior, al determinar la existencia de una convivencia únicamente con dos declaraciones testimoniales, ha generado una motivación deficiente de la resolución impugnada y afectó el debido proceso. Refiere que al existir un proceso en trámite en el que se viene discutiendo la supuesta unión de hecho de la demandante que aún no cuenta con sentencia, la Sala Superior habría

**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA**  
**SALA CIVIL PERMANENTE**  
**CASACIÓN NRO. 4466-2021**  
**CAÑETE**  
**DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

adelantado pronunciamiento al respecto en un proceso cuya pretensión es la del desalojo por ocupación precaria y no la de determinar la existencia de una unión de hecho.

**IV. MATERIA JURÍDICA EN DEBATE**

La materia jurídica en debate en el presente proceso, se centra en determinar si la sentencia de vista ha incurrido en la infracción procesal relacionada al debido proceso, la motivación de las resoluciones judiciales y la valoración de los medios probatorios; así como en determinar si se ha incurrido en la infracción normativa sustantiva de los artículos 911 y 326 del Código Civil, relacionados a la posesión precaria y la unión de hecho.

**V. FUNDAMENTOS DE ESTA SALA CIVIL SUPREMA**

Antes de efectuar el análisis correspondiente, resulta necesario desarrollar ciertas instituciones jurídicas procesales y sustantivas que servirán para resolver el caso concreto.

***Finalidad del recurso de casación***

**PRIMERO.-** El recurso de casación es un medio impugnatorio de carácter extraordinario, propio y 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 han infringido o no las normas que garantizan el debido proceso, traducido en el respeto de los principios que lo regulan.

**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA**  
**SALA CIVIL PERMANENTE**  
**CASACIÓN NRO. 4466-2021**  
**CAÑETE**  
**DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

***Sobre el debido proceso y la tutela judicial***

**SEGUNDO.**- El debido proceso y la tutela judicial constituyen principios rectores fundamentales de la administración de justicia, en virtud de los cuales y conforme a la interpretación que reiteradamente ha efectuado la Corte Interamericana de Derechos Humanos, exigen que todo proceso o procedimiento sea desarrollado de forma tal que su tramitación garantice a las personas involucradas, las condiciones necesarias para defender adecuadamente y, dentro de un plazo razonable, los derechos u obligaciones sujetos a consideración<sup>1</sup>.

**TERCERO.**- En la legislación peruana, el derecho a la tutela jurisdiccional efectiva y el debido proceso se encuentran plasmados a nivel constitucional y legal. En la Constitución Política del Perú, se establece:

*“Artículo 139.- Son principios y derechos de la función jurisdiccional: [...] 3. La observancia del debido proceso y la tutela jurisdiccional”.*

Por su parte, el artículo I del Título Preliminar del Código Procesal Civil prescribe:

*“Toda persona tiene derecho a la tutela jurisdiccional efectiva para el ejercicio defensa de sus derechos o intereses, con sujeción a un debido proceso”.*

Asimismo, el artículo 7 de la Ley Orgánica del Poder Judicial, establece:

*“En el ejercicio y defensa de sus derechos, toda persona goza de la plena tutela jurisdiccional, con las garantías de un debido proceso”.*

---

<sup>1</sup>Corte IDH. OC-9/87 “Garantías Judiciales en Estados de Emergencia”, párrafo 28.

**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA**  
**SALA CIVIL PERMANENTE**  
**CASACIÓN NRO. 4466-2021**  
**CAÑETE**  
**DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

**CUARTO.-** Es preciso indicar que la tutela jurisdiccional efectiva se encuentra relacionada con la finalidad de todo proceso, conforme a lo establecido en el artículo III del Título Preliminar del Código Procesal Civil, que preceptúa:

*"El Juez deberá atender que la finalidad concreta del proceso es resolver un conflicto de intereses o eliminar una incertidumbre, ambas con relevancia jurídica, haciendo efectivos los derechos sustanciales y su finalidad abstracta es lograr la paz social en justicia".*

***Sobre la motivación de las resoluciones judiciales***

**QUINTO.-** Uno de los principales componentes del derecho al debido proceso se encuentra constituido por el derecho a la motivación de las resoluciones judiciales, consagrado en el artículo 139, inciso 5, de la Constitución Política del Perú, que prescribe:

*"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".*

En este sentido, el derecho de la motivación de las resoluciones judiciales representa una garantía para las partes involucradas en la controversia, de acceder a una respuesta del juzgador que se encuentre adecuadamente sustentada en argumentos que cuenten con una justificación lógica y razonable, en base a los hechos acreditados en el proceso y al derecho aplicable al caso. Además, implica que la decisión adoptada debe ser congruente con las pretensiones demandadas y las alegaciones esgrimidas por las partes dentro de la controversia. Por este

**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA**  
**SALA CIVIL PERMANENTE**  
**CASACIÓN NRO. 4466-2021**  
**CAÑETE**  
**DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

motivo, su regulación ha sido reconocida también en diversas normas de carácter legal, como el artículo 50, inciso 6 y el artículo 122, inciso 3, del Código Procesal Civil, que exigen que las decisiones del juez cuenten con una motivación sustentada que justifique lo decidido.

**SEXTO.-** 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 [...]”.*

**SÉTIMO.-** La jurisprudencia amplía el contenido de la motivación, señalando que una motivación adecuada y suficiente comprende, tanto la motivación del hecho o *in factum* (en el que se establezcan los hechos

**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA**  
**SALA CIVIL PERMANENTE**  
**CASACIÓN NRO. 4466-2021**  
**CAÑETE**  
**DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

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 facticos 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) <sup>2</sup> . Consecuentemente, una resolución judicial se considera motivada cuando cumple con un doble contenido, fundamentos de hecho y de derecho.

***Respecto al derecho a probar***

**OCTAVO.-** La prueba no sólo constituye una carga procesal de las partes, sino que es considerada como un derecho que le asiste a todo sujeto de derecho, que lo ejercita en un proceso o procedimiento para defender sus alegaciones o en el ejercicio de su defensa, siendo considerado como un elemento del debido proceso.

El derecho subjetivo a la prueba está estrechamente asociado al proceso y tiene la misma jerarquía y naturaleza que el derecho de acción, el derecho de contradicción, el derecho a un debido proceso y el derecho de impugnación. Es decir, que se trata de un derecho fundamental, de un derecho humano y que corresponde a todo sujeto de derecho que interviene en un proceso judicial o en cualquier otro procedimiento, sea como demandante, demandado o tercero legitimado.

***Sobre la valoración de los medios probatorios***

**NOVENO.-** Respecto a la valoración de la prueba y la motivación, si bien se tratan de conceptos diferentes, están correlacionados. Valorar la prueba implica realizar un trabajo cognitivo, racional, inductivo y deductivo

---

<sup>2</sup>Casación Nro. 128-2008-Apurímac.

**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA**  
**SALA CIVIL PERMANENTE**  
**CASACIÓN NRO. 4466-2021**  
**CAÑETE**  
**DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

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 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 valoración de la prueba.

**DÉCIMO.-** Con la motivación se hacen evidentes 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 partes, atendiendo lo previsto en el artículo 197 del Código Procesal Civil, en donde las consideraciones deben ser extraídas de la evaluación de los hechos debidamente probados, lo cual supone una adecuada valoración de la prueba.

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 sentencia.

***En cuanto a la pretensión de desalojo por ocupación precaria***

**DÉCIMO PRIMERO.-** La pretensión de desalojo por ocupación precaria está destinada a obtener la restitución de un bien. Así, el artículo 586 del Código Procesal Civil faculta para 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



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA**  
**SALA CIVIL PERMANENTE**  
**CASACIÓN NRO. 4466-2021**  
**CAÑETE**  
**DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

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 propiedad sobre el bien, exhibiendo título perfecto de donde deriva el derecho que ejercita, así como que la parte demandada no cuenta con título que justifique su posesión sobre el bien.

Al respecto, **resulta pertinente citar las siguientes casaciones:**

*“Reiteradas ejecutorias expedidas por esta Sala Suprema tienen establecido que, en un proceso sobre desalojo por ocupación precaria, el actor debe acreditar fehacientemente su derecho de propiedad con relación al bien sub litis y que la parte demandada ejerce una posesión sin título que la respalde o habiéndolo tenido éste ha fenecido”<sup>3</sup>.*

*“El artículo 911 del Código Civil regula la figura jurídica del precario y de su texto se le puede definir como aquel que posee un bien sin título alguno que lo justifique o cuando el que se tenía ha fenecido; cuando se demanda el desalojo por precario, el artículo 911 citado debe concordarse con los artículos 196 y 586 del Código Procesal Civil, de donde resulta que aquel que demande deberá acreditar su calidad de propietario y aquel que es demandado demostrar tener un título por el cual ejerce la posesión para desvirtuar la demanda”<sup>4</sup>.*

**DÉCIMO SEGUNDO.-** En el proceso signado con el expediente Nro. 2195-2011-Ucayali, expedido con fecha trece de agosto de dos mil doce,

---

<sup>3</sup>Casación Nro. 2474-99-La Libertad, El Peruano, en fecha once de enero de dos mil, p. 4526.

<sup>4</sup> Casación No. 1498-2000-Lima, El Peruano, en fecha treinta de enero de dos mil uno, p. 6848.

**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA**  
**SALA CIVIL PERMANENTE**  
**CASACIÓN NRO. 4466-2021**  
**CAÑETE**  
**DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

como consecuencia del **Cuarto Pleno Casatorio Civil**, respecto al desalojo por ocupación precaria, se estableció por mayoría como doctrina jurisprudencial vinculante (debería 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”.*

**DÉCIMO TERCERO.-** Previamente, resulta importante señalar que este Supremo Tribunal en reiterada y uniforme jurisprudencia ha establecido, que la ocupación precaria de un bien inmueble se configura: **a)** con la posesión de la parte demandada sin ostentar título alguno que justifique dicha posesión o el que se tenía hubiera fenecido; y, **b)** quien pretenda la restitución o entrega de un predio ocupado bajo dicha calidad, debe acreditar, en su caso, el derecho de propiedad; o, que lo ejerce en representación del titular; o, en todo caso, la existencia de título válido y

**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA**  
**SALA CIVIL PERMANENTE**  
**CASACIÓN NRO. 4466-2021**  
**CAÑETE**  
**DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

suficiente que otorgue el derecho a la restitución del bien, de conformidad con los artículos 585 y 586 del Código Procesal Civil, condiciones copulativas para amparar la demanda de desalojo por ocupación precaria.

***Análisis del caso concreto***

**DÉCIMO CUARTO.-** Habiéndose declarado procedente el recurso de casación por causales de naturaleza procesal y sustantiva, debemos analizar en primer término las procesales, ya que de ser estimadas generaría, como regla, la declaración de nulidad de la resolución recurrida.

En el presente caso, como ya se ha desarrollado precedentemente, dentro de las infracciones por las que se declaró procedente el recurso de casación, se encuentra la infracción procesal al debido proceso, a la motivación de las resoluciones judiciales y la valoración de los medios probatorios, contenida en el literal **B)**, del ítem **III** de la presente resolución.

En este sentido, teniendo en consideración lo desarrollado en la presente resolución, referido a la motivación de las resoluciones judiciales y su relación con la valoración de los medios probatorios, es preciso indicar que su cumplimiento repercute en el supra principio del debido proceso, pues cuando se vulnera, viola o desconoce cualquier principio o garantía procesal, indudablemente se habrá vulnerado el debido proceso.

**DÉCIMO QUINTO.-** Se advierte que dentro de lo alegado por la parte recurrente (casacionista) respecto a la infracción procesal, se encuentran dos argumentos: **a)** Se ha incumplido con la valoración conjunta de los medios probatorios, pues la Sala Superior ha considerado únicamente dos testimoniales para determinar la supuesta existencia de una unión de

**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA**  
**SALA CIVIL PERMANENTE**  
**CASACIÓN NRO. 4466-2021**  
**CAÑETE**  
**DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

hecho entre Nélida Honorata Sandoval Lara y Evaristo Nerio Damián Pérez Gago; y, **b)** La sentencia de vista tiene una motivación deficiente al adelantar opinión sobre una supuesta unión de hecho, cuando existe un proceso en trámite, señalando que en el presente proceso de desalojo por ocupación precaria no correspondía determinar la existencia o no de una unión de hecho.

**DÉCIMO SEXTO.-** De la revisión de lo actuado en el proceso, en relación a la propiedad del inmueble *sub litis*, se verifica lo siguiente:

Respecto al derecho de propiedad de la demandante:

**16.1.** A fojas sesenta y uno del expediente digitalizado, obra el contrato de compraventa, de fecha veintisiete de setiembre de dos mil diecisiete, mediante el cual Evaristo Nerio Damián Pérez Gago transfiere el inmueble ubicado en calle Lima s/n del distrito de Huancaya, provincia de Yauyos, departamento de Lima, a favor de Yesenia Lucila Pérez Chaccha, por el precio de S/ 15,000.00. Se advierte además que en la cláusula primera del mencionado contrato, se señala que el bien corresponde a un bien propio del vendedor, al haber sido adquirido por herencia de sus padres.

**16.2.** Mediante escritura pública, de fecha treinta de abril de dos mil dieciocho, que obra a fojas tres, Yesenia Lucila Pérez Chaccha transfirió mediante contrato de compraventa, el inmueble *sub litis*, a favor de Domitila Chaccha Tinoco, por el precio de S/ 15,000.00.

**16.3.** Por carta notarial, de fecha veintisiete de agosto de dos mil dieciocho, que obra a fojas once, la demandante, Domitila Chaccha Tinoco, le otorgó diez días a la demandada, Nélida Honorata Sandoval Lara, para que cumpla con desocupar el inmueble, poniendo fin a cualquier situación jurídica que existiera.

Respecto al derecho de posesión de la demandada:

**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA**  
**SALA CIVIL PERMANENTE**  
**CASACIÓN NRO. 4466-2021**  
**CAÑETE**  
**DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

**16.4.** La demandada refiere que Evaristo Nerio Damián Pérez Gago adquirió el inmueble *sub litis* mediante contrato de compraventa en el año 2005.

**16.5.** Alega que fue conviviente de Evaristo Nerio Damián Pérez Gago por más de 20 años y domicilia en el inmueble *sub litis* desde el año 2000-2001 aproximadamente.

**DÉCIMO SETIMO.-** La Sala Civil Superior para revocar la sentencia de primera instancia y declarar infundada la demanda, ha sustentado su decisión en el fundamento **5.3**, señalando:

*“5.3.- En el presente caso, está probado que la persona de quien fuera Evaristo Nerio Damián Pérez Gago, fallecido el 04 de octubre de 2017, adquirió el predio sub Litis el dos de agosto de dos mil cinco, es decir, cuando ya estaba divorciado de Domitila Chaccha Tinoco (2001).*

*Asimismo, de los medios probatorios actuados, declaraciones de Carlos Eduardo Pérez Vitor a fojas 62, quien señala al responder la pregunta número cuatro que quien fuera su padre Evaristo Nerio Damián Pérez Gago (fallecido), siempre presentaba a la demandada como su conviviente y que vivían en el predio sub Litis. Y declaración del testigo Cruz Isabel Lozano de Chávez a fojas 64, quien señala al responder la pregunta número tres que quien fuera su padre Evaristo Nerio Damián Pérez Gago (fallecido), convivía con la demandada, lo que queda corroborado con la dirección que señala la demandada en su escrito de contestación de demanda de fojas 32: Calle Lima S/N, Huancaya, Yauyos, Lima, versus la ficha RENIEC de Evaristo Nerio Damián Pérez Gago obtenida del*

**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA**  
**SALA CIVIL PERMANENTE**  
**CASACIÓN NRO. 4466-2021**  
**CAÑETE**  
**DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

*sistema RENIEC, que señala el mismo domicilio, y publicitando su estado civil de divorciado.*

*En tal sentido, siendo que, aun cuando no exista sentencia que establezca la unión de hecho entre Evaristo Nerio Damián Pérez Gago y la demandada Nélida Honorata Sandoval Lara, sin embargo, los medios probatorios señalados crean la convicción en el Colegiado de que la persona de Nélida Honorata Sandoval Lara estaba en posesión del predio sub Litis a título de conviviente de quien fuera Evaristo Nerio Damián Pérez Gago, y siendo que el proceso de desalojo por ocupación precario requiere de haya ausencia absoluta de cualquier circunstancia que justifique el uso y disfrute del bien inmueble a la parte demandada, tal como lo ha señalado la Casación 2156-2014 AREQUIPA, entonces se tiene que la pretensión de la demandante respecto de su mejor derecho de posesión requiere de la actuación de medios probatorios que establezca el mejor derecho de posesión o de propiedad del predio sub Litis, lo cual no es materia del proceso de desalojo que no tiene naturaleza compleja, dado que la controversia debe circunscribirse a la alegación y probanza del disfrute de la posesión inmediata y de la falta o ausencia absoluta de todo título que pueda ostentar la parte demandada, lo cual en el presente caso no ha ocurrido.*

*En tal sentido, debe declararse Infundada la demanda de desalojo por ocupante precario, dejando a salvo el derecho de la discusión del derecho en un proceso complejo” (subrayado agregado).*

**DÉCIMO OCTAVO.-** Del análisis de la *ratio decidendi* de la sentencia de vista citada en el fundamento anterior, se verifica que para revocar la sentencia de primera instancia y declararla infundada, la Sala Superior ha

**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA**  
**SALA CIVIL PERMANENTE**  
**CASACIÓN NRO. 4466-2021**  
**CAÑETE**  
**DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

concluido que la demandada, Nélida Honorata Sandoval Lara se encuentra en posesión del inmueble en calidad de conviviente de quien en vida fue Evaristo Nerio Damián Pérez Gago, para lo cual se ha basado en las declaraciones testimoniales de Cruz Isabel Lozano de Chávez y Carlos Eduardo Pérez Vitor.

**DÉCIMO NOVENO.**- De lo expuesto, este Colegiado Supremo considera que la sentencia de vista contiene una motivación insuficiente, toda vez que para revocar la sentencia de primera instancia y reformándola, declarar infundada la demanda, no ha considerado los siguientes aspectos:

**19.1.** En el proceso de desalojo por ocupación precaria no corresponde realizar un análisis de quién tendría mejor derecho de propiedad, sino quien tiene derecho a encontrarse en posesión del bien inmueble, para lo cual los medios probatorios analizados deben estar encaminados a demostrar la existencia del derecho del demandante para exigir la restitución del inmueble y la ausencia de título o justificación por parte del demandado para encontrarse en posesión del bien.

**19.2.** No se ha realizado una valoración conjunta de los medios probatorios aportados al proceso, pues se determina que la demandada se encontraría en posesión del inmueble en atención a una supuesta convivencia con quien en vida fue Evaristo Nerio Damián Pérez Gago; sin embargo, la mencionada persona transfirió el inmueble a título oneroso, por lo que ya no era propietario del bien a la fecha de su fallecimiento.

**19.3.** La Sala ha determinado que ha existido una convivencia basándose únicamente en la declaración de dos testigos, lo que resulta insuficiente, no correspondiendo ser materia de análisis en el presente proceso, cuando ya existe un proceso de reconocimiento de unión de hecho que se

**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA**  
**SALA CIVIL PERMANENTE**  
**CASACIÓN NRO. 4466-2021**  
**CAÑETE**  
**DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

está siguiendo en el expediente Nro. 45-2018, que aún no cuenta con una sentencia que permita determinar la fundabilidad de la pretensión.

**19.4.** El documento que contiene el derecho de propiedad por parte de la demandante, Domitila Chaccha Tinoco, sobre el inmueble *sub litis*, no ha sido cuestionado o declarado nulo, por lo que mantiene su validez y le otorga el derecho a solicitar la restitución del bien.

**VIGÉSIMO.-** De lo expuesto, se concluye que la Sala Superior no ha cumplido con el deber de motivación de las resoluciones judiciales, al emitir una sentencia con una fundamentación insuficiente para resolver la controversia, limitando su análisis a ciertos medios probatorios que resultan insuficientes para demostrar las conclusiones a las que arriba. Al respecto, el Tribunal Constitucional en la sentencia Nro. 00728-2008-PHC/TC-Lima, Giuliana Flor de María Llamoya Hilares, de fecha trece de octubre de dos mil ocho, ha establecido diversos supuestos que violan el contenido constitucionalmente protegido del derecho a la motivación de las resoluciones judiciales, dentro de los cuales se señala:

***“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 respuesta 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*



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA**  
**SALA CIVIL PERMANENTE**  
**CASACIÓN NRO. 4466-2021**  
**CAÑETE**  
**DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

*“insuficiencia” de fundamentos resulta manifiesta a la luz de lo que en sustancia se está decidiendo”<sup>5</sup>.*

**VIGÉSIMO PRIMERO.**- En este sentido, teniendo presente que el deber de motivación de las resoluciones judiciales representa el derecho de los ciudadanos de recibir una respuesta debidamente fundamentada que garantice el correcto razonamiento y la aplicación de la norma objetiva al caso concreto, teniendo en consideración los actuados dentro del proceso y lo alegado por las partes, resulta relevante que la exposición de las consideraciones dentro de la sentencia de vista se encuentren sustentadas en lo actuado dentro del proceso y lo alegado por ambas partes. Por tanto, como ya se ha señalado, se puede apreciar de la sentencia de vista impugnada que la motivación resulta insuficiente.

**VIGÉSIMO SEGUNDO.**- Si bien al ampararse el recurso por la infracción de una norma procesal, corresponde declarar la nulidad de la sentencia de vista recurrida y devolver los autos a la instancia de mérito para que emita nueva resolución subsanando las omisiones advertidas; sin embargo, este Colegiado Supremo considera que en este caso concreto, se pasará a resolver y emitir pronunciamiento sobre el fondo de la controversia, por tres razones: 1.- Este proceso viene tramitándose desde el año dos mil dieciocho y aún no se resuelve el conflicto de intereses sometido a conocimiento del Poder Judicial; 2.- El artículo V del Título Preliminar del Código Procesal Civil, contempla los principios de economía y celeridad procesal, los que deben ponerse en práctica; y, 3.-

---

<sup>5</sup>Sentencia del Tribunal Constitucional recaída en el expediente Nro. 728-2008-PHC/TC, del 13 de octubre de 2008.

**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA**  
**SALA CIVIL PERMANENTE**  
**CASACIÓN NRO. 4466-2021**  
**CAÑETE**  
**DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

Atendiendo a la importancia de la finalidad del proceso, la cual es resolver el conflicto de intereses, en busca de lograr la paz social y la justicia<sup>6</sup>.

**VIGÉSIMO TERCERO.**- En esta línea, pasaremos a desarrollar las infracciones normativas materiales, contenidas en el literal **A)**, del ítem **III** de la presente resolución, en la cual la recurrente afirma que la sentencia de vista habría incurrido en la infracción normativa de los artículos 326 y 911 del Código Civil.

El artículo 326 está referido a la unión de hecho y establece los requisitos que deben cumplirse para que esta se configure, agregando que la posesión constante de estado a partir de la fecha aproximada puede probarse siempre que exista un principio de prueba escrita.

Por su parte, el artículo 911 del Código Civil está referido a definir la posesión precaria, prescribiendo que: *“La posesión precaria es la que se ejerce sin título alguno o cuando el que se tenía ha fenecido”*.

**VIGÉSIMO CUARTO.**- Como ya se ha desarrollado en la presente resolución, en el proceso de desalojo por ocupación precaria, corresponde analizar el derecho de poseer que pueda tener el demandado, para determinar si se encuentra en situación de precaria. Para esto, se debe determinar el derecho del demandante para solicitar la restitución del bien inmueble y si la parte demandada cuenta con título o justificación para encontrarse en posesión del inmueble.

En el presente caso, la parte demandante ha cumplido con demostrar su derecho de propiedad, el cual fue adquirido mediante contrato de

---

<sup>6</sup>**Artículo III.- Fines del proceso e integración de la norma procesal.** - El Juez deberá atender a que la finalidad concreta del proceso es resolver un conflicto de intereses o eliminar una incertidumbre, ambas con relevancia jurídica, haciendo efectivos los derechos sustanciales, y que su finalidad abstracta es lograr la paz social en justicia [...].

**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA**  
**SALA CIVIL PERMANENTE**  
**CASACIÓN NRO. 4466-2021**  
**CAÑETE**  
**DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

compraventa contenido en la escritura pública, de fecha treinta de abril de dos mil dieciocho, título que no ha sido declarado nulo, por lo que mantiene su validez.

Por su parte, la demandada ha sustentado su derecho de posesión en una constancia de posesión y con el argumento de haber sido conviviente del quien en vida fue Evaristo Nerio Damián Pérez Gago, persona que fue propietaria del inmueble hasta el año 2017, asegurando que el bien fue adquirido durante la relación convivencial.

**VIGÉSIMO QUINTO.-** En relación a la infracción del artículo 326 del Código Civil, el Cuarto Pleno Casatorio Civil ha establecido como doctrina jurisprudencial vinculante, que:

*“5.6 La mera alegación del demandado, en el sentido de haber adquirido el bien por usucapión, no basta para desestimar la pretensión de desalojo ni declarar la improcedencia de la demanda, correspondiendo al Juez del desalojo valorar las pruebas en las cuales sustenta el demandado su derecho invocado, sin que ello implique que está facultado para decidir sobre la usucapión. Siendo así, se limitará a establecer si ha surgido en él la convicción de declarar el derecho de poseer a favor del demandante. De declararse fundada la demanda de desalojo por precario, en nada afecta lo que se vaya a decidir en otro proceso donde se tramite la pretensión de usucapión, puesto que el usucapiente tendrá expedito su derecho para solicitar la inejecución del mandato de desalojo o en todo caso para solicitar la devolución del inmueble”* (subrayado agregado).

Si bien el mencionado fundamento está referido a la prescripción adquisitiva de dominio, realizando un símil a la declaración de unión de

**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA**  
**SALA CIVIL PERMANENTE**  
**CASACIÓN NRO. 4466-2021**  
**CAÑETE**  
**DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

hecho, podemos indicar que cuando la parte demandada alegue encontrarse en posesión por tener derecho como conviviente, sin que exista una declaración judicial, corresponderá al juez del proceso valorar los medios probatorios que sustentan lo argumentado. Sin embargo, cabe precisar que en el presente caso, la demandada no está oponiendo la unión de hecho y su alegado derecho como conviviente a la demandante, sino al transferente originario, situación que la hace diferente.

**VIGÉSIMO SEXTO.**- Del proceso bajo análisis, si bien no es materia del proceso de desalojo determinar si existió o no una unión de hecho entre la demandada, Nélida Honorata Sandoval Lara y Evaristo Nerio Damián Pérez Gago, del análisis de los medios probatorios aportados, estos no resultan suficientes para respaldar los fundamentos de la demandada referidos a que tendría derecho a poseer el inmueble al ser copropietaria, debido a su relación convivencial con Evaristo Nerio Damián Pérez Gago, ya que no obra medios probatorios que reconozca la alegada convivencia, resultando insuficientes las dos declaraciones testimoniales. En consecuencia, la determinación de la existencia de la unión de hecho, así como el periodo de duración, corresponden ser dilucidados en el proceso de reconocimiento de unión de hecho que se viene siguiendo en el expediente Nro. 45-2018.

En este sentido, al no existir medios probatorios que demuestren la calidad de conviviente de la demandada y que establezca que el bien inmueble efectivamente formaba parte de la sociedad de bienes, no es posible considerar que la demandada cuenta con título que justifique su posesión en el bien inmueble.

**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA**  
**SALA CIVIL PERMANENTE**  
**CASACIÓN NRO. 4466-2021**  
**CAÑETE**  
**DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

**VIGÉSIMO SÉTIMO.**- Debe tenerse presente además, que el bien inmueble salió de la esfera de propiedad del fallecido Evaristo Nerio Damián Pérez Gago, al haberlo transferido a su hija Yesenia Lucila Pérez Chaccha, mediante contrato privado del veintisiete de setiembre de dos mil diecisiete y, está a su vez, vendió el inmueble *sub litis* a la hoy demandante, Domitila Chaccha Tinoco, en merito a la escritura pública, de fecha treinta de abril de dos mil dieciocho, por lo que mientras los actos jurídicos de transferencias mantengan su validez, la demandada no tendría derechos sobre el bien inmueble, resultando insuficiente lo argumentado como justificación para encontrarse en posesión del bien.

**VIGÉSIMO OCTAVO.**- El análisis realizado guarda concordancia con lo desarrollado en el Cuarto Pleno Casatorio Civil, referido a la correcta interpretación del artículo 911 del Código Civil, al establecer como doctrina jurisprudencial vinculante:

*“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”.*

En este sentido, la sentencia de vista ha cometido una infracción al artículo 911 del Código Civil, al haber declarado infundada la demanda cuando no obra justificación, ni título que permita a la demandada seguir en posesión del inmueble.

**VIGÉSIMO NOVENO.**- Ahora bien, de la revisión de la sentencia de primera instancia, contenida en la resolución Nro. 10, de fecha veintiséis de diciembre de dos mil diecinueve, se advierte que el magistrado ha cumplido con valorar minuciosamente los medios probatorios aportados al

**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA**  
**SALA CIVIL PERMANENTE**  
**CASACIÓN NRO. 4466-2021**  
**CAÑETE**  
**DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

proceso, fundamentando las razones que lo llevan a concluir que correspondía declarar fundada la demanda de desalojo, al no haber cumplido la parte demandada con demostrar que contaba con título o justificación para encontrarse en posesión del inmueble. Motivación que resulta congruente y concordante con lo desarrollado en la presente resolución.

**TRIGÉSIMO.**- En consecuencia, siendo fundado el recurso tanto por las infracciones procesales como sustantivas, corresponde declarar la nulidad de la sentencia de vista recurrida. Asimismo, atendiendo a todo lo desarrollado en la presente resolución y del análisis realizado, corresponde actuar en sede de instancia y confirmar la sentencia de primera instancia contenida en la resolución Nro. 10, de fecha veintiséis de diciembre de dos mil diecinueve, que declaró **fundada** la demanda.

**VI. DECISIÓN**

Por estos fundamentos de conformidad con el artículo 396 del Código Procesal Civil:

**A)** Declararon **FUNDADO** el recurso de casación interpuesto por la demandante, **Domitila Chaccha Tinoco**, de fojas ciento noventa y seis; en consecuencia, **CASARON** la sentencia de vista contenida en la resolución Nro. 3, de fecha dieciséis de diciembre de dos mil veinte, expedida por la Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Cañete, que resolvió revocar la sentencia de primera instancia y, reformándola, declaró infundada la demanda; y, **actuando en sede de instancia** **CONFIRMARON** la sentencia de primera instancia contenida en la resolución Nro. 10, de fecha veintiséis de diciembre de dos mil diecinueve, que resolvió:

**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA**  
**SALA CIVIL PERMANENTE**  
**CASACIÓN NRO. 4466-2021**  
**CAÑETE**  
**DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

*“Declarando **FUNDADA** la demanda de fojas catorce a dieciocho, interpuesta por **DOMITILA CHACCHA TINOCO** sobre **DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA** contra **NELIDA HONORATA SANDOVAL LARA**, en vía de proceso sumarísimo. **ORDENO**: Que la parte demandada desocupe y entregue a la parte demandante el inmueble ubicado en Calle Lima s/n del distrito de Huancaya, de la provincia de Yauyos, departamento de Lima, en el plazo de cinco días, bajo apercibimiento de lanzamiento [...]” (sic).*

**B) DISPUSIERON** la publicación de la presente resolución en el diario oficial “El Peruano”, bajo responsabilidad; en los seguidos por la recurrente, contra Nélida Honorata Sandoval Lara, sobre desalojo por ocupación precaria; y *los devolvieron*. Interviene como ponente el juez supremo, señor **Florián Vigo**.

**SS.**

**ARANDA RODRÍGUEZ**

**CUNYA CELI**

**NIÑO NEIRA RAMOS**

**LLAP UNCHÓN DE LORA**

**FLORIÁN VIGO**

*Ggp/mam.*