

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

**SENTENCIA
CASACIÓN N° 4994-2019
SANTA**

Desalojo por ocupación precaria

Ocupante precario: se configura la ocupación precaria cuando se posee sin título alguno, esto es, sin la presencia y acreditación de ningún acto o hecho que justifique el disfrute del derecho a poseer.

Lima, veinticinco de febrero
de dos mil veintiuno.-

LA SALA CIVIL PERMANENTE DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA; vista la causa número cuatro mil novecientos noventa y cuatro del dos mil diecinueve, en audiencia pública llevada a cabo en la fecha con los señores Jueces Supremos Aranda Rodríguez, Salazar Lizárraga, Calderón Puertas, Echevarría Gaviria y Lévano Vergara; y producida la votación con arreglo a ley, emite la siguiente sentencia:

1. MATERIA DEL RECURSO:

Se trata del recurso de casación de fecha veintidós de agosto de dos mil diecinueve, interpuesto a fojas ciento diecisiete, por la demandada **Lorena Antonieta Sánchez Figueroa**, contra la sentencia de vista de fecha dieciséis de julio de dos mil diecinueve, obrante a fojas ciento seis, expedida por la Primera Sala Civil de la Corte Superior de Justicia del Santa, que confirmó la sentencia apelada de fecha siete de mayo de dos mil diecinueve, obrante a fojas sesenta y ocho, que declaró fundada la demanda; en los seguidos por Moisés Valdemar Bustamante Suárez, sobre desalojo por ocupación precaria.

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

**SENTENCIA
CASACIÓN N° 4994-2019
SANTA**

Desalojo por ocupación precaria

**2. FUNDAMENTOS POR LOS CUALES SE HA DECLARADO
PROCEDENTE EL RECURSO:**

Esta Suprema Sala mediante resolución de fecha cinco de mayo de dos mil veinte, obrante a fojas cuarenta y siete del cuaderno de casación, ha declarado procedente el recurso de casación interpuesto por la demandada Lorena Antonieta Sánchez Figueroa, por las siguientes causales:

Apartamiento inmotivado de la Primera Regla del Precedente Judicial establecido en el Cuarto Pleno Casatorio Civil, Casación N° 2195-2011-Ucayali, así como la infracción normativa del artículo 139° inciso 5 de la Constitución Política del Estado. Señala que no se encuentra incurso en ninguno de los tres presupuestos establecidos en la primera regla, pues cuenta con título vigente, el cual no se ha extinguido, como es la Constancia de Posesión expedida por el Alcalde y el Gerente de Infraestructura y Desarrollo Urbano de la Municipalidad Distrital de Nuevo Chimbote, inclusive el título de posesión tiene un área y colindancias distintas al predio reclamado por el demandante, conforme se observa de la copia literal del inmueble que obra en autos. Afirma, que la Sala Civil en el octavo considerando de la recurrida, señala que su constancia no constituye título para poseer pues el que la expidió no es el titular del bien, lo que colisiona con el pleno, pues se establece que sólo en caso que el título se haya extinguido éste no generará ningún efecto de protección para quien lo ostenta, que no es su caso pues su constancia está vigente; además no se ha establecido en el Pleno que el título de posesión sea expedido por el titular del bien o persona autorizada por éste para disponer del bien que autorice su uso. Sostiene, que la Sala Superior señala primero que la constancia de posesión es un título expedido a solicitud de parte y por un tercero ajeno a la propiedad que sí acredita la posesión del bien inmueble sub-litis; sin embargo, refiere que de manera incongruente precisa que ese documento no constituye título para poseer.

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

**SENTENCIA
CASACIÓN N° 4994-2019
SANTA**

Desalojo por ocupación precaria

3. ANTECEDENTES:

3.1. Demanda

Moisés Valdemar Bustamante Suárez interpuso demanda de desalojo por ocupación precaria contra Lorena Antonieta Sánchez Figueroa, mediante escrito de fecha veinticinco de agosto de dos mil dieciocho (obstante a fojas quince), a fin de que se le restituya el bien inmueble de su propiedad ubicado en la Urbanización Popular Villa del Sur, Manzana D, Lote 22 - Parcela 10, del Distrito de Nuevo Chimbote. Como fundamentos de su demanda sostuvo que:

- ✓ Es socio fundador de la Asociación Pro Vivienda de Trabajadores de SIDERPERÚ constituida en el año mil novecientos noventa y cuatro, inscrita en la Partida Electrónica número 02007225 del Registro de Personas Jurídicas de la SUNARP de Chimbote, dicha Asociación empezó a realizar los trámites correspondientes ante el Municipio Provincial a fin de adquirir en calidad de compra los lotes de terrenos, es así que mediante Acuerdo de Concejo N° 006-95-MP S, de fecha dieciocho de enero de mil novecientos noventa y cinco, se aprueba la adjudicación para uso de vivienda a favor de la Asociación las Parcelas 10, 16 y 17 de la zona Centro Sur A, del distrito de Nuevo Chimbote, posteriormente dicho acuerdo de concejo se materializó en la compra y venta que se realiza notarialmente e inscrita en los Registros Públicos.
- ✓ Asimismo, alega que la Asociación luego de adquirir las parcelas de terrenos, efectuó diversos proyectos de habilitación urbana consistentes en los planos de trazados y lotización e individualización, encontrándose actualmente plenamente individualizado la parcela 10, de la Urbanización Popular Villa del Sur.

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

**SENTENCIA
CASACIÓN N° 4994-2019
SANTA**

Desalojo por ocupación precaria

- ✓ De otro lado, indica que el dieciocho de octubre de dos mil dos, un grupo de personas de forma violenta procedieron a invadir los terrenos de la Parcela 10 H.U.P. Villa del Sur donde se encuentra el lote materia de litis, construyendo sobre ellos viviendas rústicas de material recuperable (esteras, carrizos, palos y otras clases de material recuperable), habiendo incluso destruido los hitos que dividen los lotes de terreno; añade, que desde la invasión éstas personas han venido traficando la posesión de los lotes, siendo que cuando el demandante se apersonaba al lote materia de litis siempre encontraba a una y otra persona en posesión e inclusive le daban nombres falsos para no poder denunciarlos, recibiendo insultos de los invasores.
- ✓ Del mismo modo, indica que la Asociación a pesar que las Parcelas 10 y 16 estaban invadidas ilícitamente, continuó con la transferencia de los lotes a cada uno de los socios, titulándoles la propiedad vía COFOPRI mediante compra y venta.
- ✓ Por otro lado, sostiene que la propiedad del lote materia de litis la ha adquirido mediante transferencia de propiedad efectuado por el anterior propietario Asociación Pro-Vivienda de los Trabajadores de SIDERPERÚ mediante contrato de compraventa de fecha doce de diciembre de dos mil dieciséis, elevado a escritura pública e inscrito el veintisiete de abril de dos mil diecisiete en el Asiento 00003 de la Partida número 09090916, del Registro de Propiedad de la Zona Registral VII - Sede Huaraz; agrega, que la demandada ocupa el inmueble sub-litis sin que le asista ningún derecho ni título, por consiguiente, refiere que tiene la condición de ocupante precario.

3.2. Contestación de Demanda

Mediante escrito de fecha diecinueve de noviembre de dos mil dieciocho (obrante a fojas cincuenta y cuatro), Lorena Antonieta Sánchez Figueroa contestó la demanda básicamente en los siguientes términos:

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

**SENTENCIA
CASACIÓN N° 4994-2019
SANTA**

Desalojo por ocupación precaria

- a. Que, debido a la necesidad de un lugar para vivir, es que a fines del dos mil cuatro tomó posesión de una pequeña parte de un terreno de gran extensión ubicado en el distrito de Nuevo Chimbote, que era un arenal abandonado y sin demarcación alguna; por lo que, refiere que en el mes de enero del año dos mil cinco, la Municipalidad Distrital de Nuevo Chimbote le expide la Constancia de Posesión señalándose que el terreno está ubicado en el Asentamiento Humano Víctor Raúl Haya de la Torre, Manzana D, Lote 22.
- b. Asimismo, indica que efectivamente junto con otras personas tomaron posesión de dichos amplios terrenos formando el Asentamiento Humano Víctor Raúl Haya de la Torre y posteriormente se constituyeron en persona jurídica como Asociación, y que debido al ordenamiento municipal en la actualidad el Asentamiento Humano lleva el nombre de Urbanización Popular Villa del Sur; añade, que a través de trece años ha venido ejerciendo la posesión en forma pacífica y pública, realizando la construcción de su casa; y desde el año dos mil quince ostenta la posesión legítima y de buena fe del terreno materia de litis en base a una Constancia de Posesión extendida por la autoridad municipal; por lo que, refiere que no tiene la calidad de ocupante precaria.
- c. Del mismo modo, precisa que ha adquirido la propiedad del terreno sub-litis por prescripción adquisitiva de dominio puesto que desde el año dos mil cuatro detenta la posesión del predio por espacio de catorce años, señalando que la usucapión opera de pleno derecho y la ley no obliga que para adquirir este derecho tenga que emitirse una sentencia favorable que así lo declare.
- d. Finalmente, sostiene que el demandante realizó el acto jurídico de compraventa del terreno materia de litis recién el doce de diciembre de

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

**SENTENCIA
CASACIÓN N° 4994-2019
SANTA**

Desalojo por ocupación precaria

dos mil dieciséis y su persona tiene posesión legal y legítima del lote desde el año dos mil cinco.

3.3. Puntos Controvertidos

En la audiencia única de fecha nueve de enero de dos mil diecinueve (obranste a fojas sesenta y cuatro), se procedió a fijar el siguiente punto controvertido:

- Determinar si la parte demandante tiene el derecho a la restitución del bien inmueble materia de litis, cuya desocupación pretende, y establecer si la parte demandada tiene la calidad de ocupante precario u ostenta algún título válido que justifique la posesión del bien que ocupa.

3.4. Sentencia de Primera Instancia

Tramitada la causa conforme al proceso sumarísimo, el Juez del Segundo Juzgado Mixto de Nuevo Chimbote de la Corte Superior de Justicia del Santa, mediante sentencia de fecha siete de mayo de dos mil diecinueve (obranste a fojas sesenta y ocho), declaró fundada la demanda; en consecuencia, ordenó que la demandada Lorena Antonieta Sánchez Figueroa, desocupe el inmueble de propiedad del demandante ubicado en la Urbanización Popular Villa del Sur – Parcela 10, manzana D, lote 22, del Distrito de Nuevo Chimbote. Fundamentó su decisión en que:

- i. Con la copia literal de dominio presentado por la parte demandante y que corre de folios cinco a ocho, se acredita de manera indubitable que el demandante es propietario del inmueble ubicado en la Urbanización Popular Villa del Sur - Parcela 10, Manzana D, Lote 22 del Distrito de Nuevo Chimbote. Es pertinente resaltar que este documento acredita de forma absoluta la propiedad del predio por parte del accionante y en virtud de ello y conforme prescribe el artículo 923° concordante con el artículo 979°, ambos del Código Civil, ostenta el poder jurídico de usar,

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

**SENTENCIA
CASACIÓN N° 4994-2019
SANTA**

Desalojo por ocupación precaria

disfrutar, disponer y reivindicar el bien. No es materia controvertida en los procesos de desalojo “el tiempo” o “la fecha” con que adquiere el bien el propietario, sino la justificación de la posesión por parte de los demandados.

- ii. Se advierte que la constancia de posesión de fecha enero del dos mil cinco, es documento expedido a solicitud de parte y que no fue otorgado por el propietario del predio, sino por una entidad pública que es un tercero que no tiene ningún vínculo jurídico entre las partes del presente proceso, que valgan verdades, nunca fue ni es propietaria del bien; en tal sentido, la constancia otorgada sirve como reconocimiento, exhibición o publicitación de la posesión, mas no sirve para oponerse al poder jurídico de restitución que ostenta el propietario, ni menos le quita su condición de ocupante precario respecto al demandante; igual calificación ocurre con la acta de constatación de lote de vivienda de fecha diecinueve de noviembre de dos mil dieciocho.
- iii. Los recibos por servicios de agua y luz del mes de noviembre del dos mil dieciocho y la carta dirigida a Seda-Chimbote, si bien, acreditan la posesión de la demandada, pero éstos no constituyen título alguno que justifique dicha posesión o que la legitime como propietaria del predio, más aún si dichos documentos son de periodos discontinuados, no acreditándose que haya estado en posesión continua, pacífica y pública por más de diez años como sostiene.
- iv. En cuanto al argumento que sobre el inmueble ha construido su vivienda, cabe señalar que sobre esto no se ha presentado documento alguno que acredite que la demandada es dueña de tal edificación y sobre todo, cabe precisar, que el hecho que exista construcciones no impide el derecho de restitución del predio tal como ya lo dejó establecido el Cuarto Pleno Casatorio Civil en la Regla vinculante 5.5.,

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

**SENTENCIA
CASACIÓN N° 4994-2019
SANTA**

Desalojo por ocupación precaria

sin perjuicio de que quien lo alegue lo puede hacer ver en vía de acción.

3.5. Apelación

Mediante escrito de fecha veintiuno de mayo de dos mil diecinueve (obrante a fojas setenta y nueve), la demandada Lorena Antonieta Sánchez Figueroa interpuso recurso de apelación contra la sentencia antes citada; alegó lo siguiente:

- a) Que contrariamente a lo señalado por el Juzgador ostenta título que justifica su derecho de posesión, esto es, la Constancia de Posesión expedida por el Alcalde y Gerente de Desarrollo Urbano de la Municipalidad Distrital de Nuevo Chimbote, que es un documento de fecha cierta emitido por la autoridad municipal que legitima su posesión.
- b) Asimismo, alega que el *a quo* incurre en error al señalar que la constancia de posesión no sirve para oponerse al poder jurídico de restitución que ostenta el propietario, pues le da más valor al derecho de propiedad del demandante que al derecho de posesión que ostenta su persona, contraviniendo lo dispuesto en el Cuarto Pleno Casatorio, el cual señala que el derecho en disputa en el proceso de desalojo por ocupante precario no es el derecho a la propiedad sino el derecho de poseer, por lo que se ha vulnerado su derecho a la debida motivación de las resoluciones judiciales.

3.6. Sentencia de Vista

Elevados los autos a la Sala Superior en virtud del recurso de apelación interpuesto por la demandada, la Primera Sala Civil de la Corte Superior de Justicia del Santa, mediante sentencia de vista de fecha dieciséis de julio de dos mil diecinueve (obrante a fojas ciento seis), confirmó la sentencia apelada que declaró fundada la demanda; según los argumentos siguientes:

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

**SENTENCIA
CASACIÓN N° 4994-2019
SANTA**

Desalojo por ocupación precaria

- i) La parte demandante a fin de acreditar su pretensión adjuntó a su escrito postulatorio de demanda la Partida número P09090916 del Registro de Propiedad de la Zona Registral N° VII - Sede Huaraz (fojas cinco a ocho), donde en el asiento 00003 se aprecia que el inmueble sub-litis tiene como titular registral al demandante, en mérito a la Escritura Pública de Compraventa de fecha doce de diciembre de dos mil dieciséis otorgada por su anterior propietario, e inscrita el veintisiete de abril de dos mil diecisiete; inscripción sujeta a los principios registrales de publicidad y legitimidad de conformidad con los artículos 2012° y 2013° del Código Civil y de donde fluye que la parte demandante es propietaria del inmueble materia de la pretensión y en consecuencia ostenta derecho para que se le restituya el bien.
- ii) En ese sentido, concuerda con lo establecido por el *a quo* en el tercer párrafo del fundamento sexto de la impugnada, pues del análisis de la Constancia de Posesión de fecha enero del dos mil cinco, emitida por la Municipalidad Distrital de Nuevo Chimbote (fojas veintinueve), se verifica que la misma no es un título expedido por el titular del bien o persona autorizada por éste para disponer del bien que autorice su uso, pues es un documento de índole administrativo expedido a solicitud de parte y por un tercero ajeno a la propiedad, por lo que únicamente acredita posesión del bien ubicado en el Asentamiento Humano Víctor Raúl Haya de la Torre manzana D, lote 22, mas no constituye título para poseer el inmueble sub-litis.
- iii) En ese orden de ideas, se tiene que dicha documental no resulta ser oponible al derecho inscrito que ostenta Moisés Valdemar Bustamante Suárez, pues es este quien aparece en Registros Públicos como legítimo propietario del inmueble, título que en toda la secuela del proceso no ha sido cuestionado, ni se ha acreditado que en su contra se haya declarado su nulidad, por lo cual nada impide que surtan todos

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

**SENTENCIA
CASACIÓN N° 4994-2019
SANTA**

Desalojo por ocupación precaria

sus efectos jurídicos, ya que únicamente la demandada pretende respaldar su posesión con constancia de posesión otorgado por quien no ostenta la titularidad del bien inmueble, establecer lo contrario sería contravenir al principio de legitimación registral contenido en el artículo 2013° del Código Civil, que dispone no se puede negar la información contenida en los Registros.

4. RECURSO DE CASACIÓN:

Este Supremo Tribunal conforme a los términos del auto de fecha cinco de mayo de dos mil veinte (obstante a fojas cuarenta y siete del cuadernillo de casación), ha declarado procedente el recurso de casación interpuesto por la demandada Lorena Antonieta Sánchez Figueroa, por el apartamiento inmotivado de la primera regla del precedente judicial establecido en el Cuarto Pleno Casatorio Civil, Casación N° 2195-2011 -Ucayali, así como por infracción normativa del artículo 139° inciso 5 de la Constitución Política del Estado.

5. CUESTIÓN JURÍDICA A DEBATIR:

De la lectura de los fundamentos del recurso de casación, así como de la resolución de procedencia a que se ha hecho referencia con anterioridad en esta resolución, se establece que la materia jurídica en discusión se centra en determinar si en la sentencia de vista, que confirma la apelada, se ha respetado el derecho a una debida motivación de resoluciones y si no se ha infringido el Cuarto Pleno Casatorio Civil - Casación N° 2195-2011-Ucayali.

6. FUNDAMENTOS DE ESTA SALA SUPREMA:

Primero.- Según se advierte del auto calificadorio de fecha cinco de mayo de dos mil veinte, este Supremo Tribunal declaró procedente el recurso únicamente por infracciones de normas de carácter procesal; por lo tanto,

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

**SENTENCIA
CASACIÓN N° 4994-2019
SANTA**

Desalojo por ocupación precaria

se limitará a analizar si efectivamente se han producido las infracciones denunciadas y si estas tienen la relevancia o incidencia suficiente para invalidar la sentencia impugnada.

Es menester precisar que el recurso de casación es un medio impugnatorio extraordinario que permite ejercer el control de las decisiones jurisdiccionales, con la finalidad de garantizar la correcta aplicación e interpretación del derecho objetivo y la unificación de la jurisprudencia nacional por la Corte Suprema de Justicia de la República, así como determinar si en dichas decisiones se ha respetado el debido proceso, traducido en el respeto a los principios que lo integran.

Segundo.- Entrando al análisis de las causales procesales denunciadas en el recurso de casación, en cuanto a la infracción del inciso 5 del artículo 139° de nuestra Constitución Política del Estado, que comprende el derecho a la motivación de las resoluciones judiciales, por el que los jueces están obligados a expresar las justificaciones de sus decisiones, debe señalarse que en un Estado Constitucional y Democrático de Derecho, la motivación de las resoluciones judiciales garantiza que los ciudadanos ejerzan un adecuado control sobre el poder delegado a los jueces para impartir justicia.

Tercero.- En su aspecto procesal, el debido proceso comprende también el derecho a la motivación de las resoluciones judiciales, reconocido en el artículo 139°, numeral 5, de la Norma Fundamental, que tiene como finalidad principal permitir el acceso de los justiciables al razonamiento lógico jurídico empleado por las instancias de mérito para justificar sus decisiones jurisdiccionales y así puedan ejercer adecuadamente su derecho de defensa, cuestionando de ser el caso, el contenido y la decisión asumida. Esta motivación escrita de las resoluciones judiciales constituye

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

**SENTENCIA
CASACIÓN N° 4994-2019
SANTA**

Desalojo por ocupación precaria

un deber para los magistrados, tal como lo establecen los artículos 50° inciso 6, y 122° inciso 3 del Código Procesal Civil ; por lo que, dicho deber implica que los juzgadores señalen en forma expresa la ley que aplican con el razonamiento jurídico a la que ésta les ha llevado, así como los fundamentos fácticos que sustentan su decisión, respetando los principios de jerarquía de normas y de congruencia.

Cuarto.- Sobre la dimensión del derecho a la debida motivación de las resoluciones judiciales se ha afirmado que “no solo es un derecho de toda persona (natural o jurídica) a recibir de los órganos de la jurisdicción una decisión debidamente justificada, sino que constituye al mismo tiempo un principio que define a la función jurisdiccional del Estado y, a su vez, una garantía instrumental para asegurar el cumplimiento de otros principios y derechos fundamentales en el marco de un Estado Democrático”¹.

Quinto.- Igualmente, como también lo ha señalado el Tribunal Constitucional, las razones o justificaciones objetivas que llevan a los jueces a tomar una determinada decisión, deben provenir no solo del ordenamiento jurídico vigente y aplicable al caso, sino de los propios hechos debidamente acreditados en el trámite del proceso. Bajo esa visión, el derecho a la 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”².

¹ GRÁNDEZ CASTRO, Pedro. El derecho a la motivación de las sentencias y el control constitucional de la actividad judicial. En: El debido proceso. Estudios sobre derechos y garantías procesales. Lima: Gaceta Jurídica, S.A., 2010, pág. 243.

² STC Exp. N.º 03433-2013-PA/TC, fundamento jurídico 4.

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

**SENTENCIA
CASACIÓN N° 4994-2019
SANTA**

Desalojo por ocupación precaria

Sexto.- Asimismo, se debe señalar que el Cuarto Pleno Casatorio Civil fue dictado por los jueces integrantes de las Salas Civiles de la Corte Suprema de Justicia de la República en la Casación N° 2195-2011-Ucayali. Su publicación en el diario oficial “El Peruano” se produjo el catorce de agosto de dos mil trece. En él se trataron diversos asuntos relacionados con el proceso de desalojo por ocupación precaria y los diversos supuestos en los que éste se presenta dentro de la casuística, estableciéndose como doctrina jurisdiccional vinculante, bajo los alcances del artículo 400° del Código Procesal Civil, diversos criterios, entre los cuales se encuentran los previstos en los puntos 1 y 2, del extremo b) del fallo:

- 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.*

Sétimo.- A partir de estas reglas, queda claro que, dentro de los procesos de desalojo por ocupación precaria, la parte demandada debe demostrar que cuenta con título que justifique su posesión a fin de no ser considerada como precaria; por lo tanto, el juez deberá actuar de conformidad con los lineamientos previstos para cada supuesto, a fin de brindar una respuesta de fondo que ponga fin al conflicto.

Octavo.- En este orden de ideas, en el caso concreto, respecto al **apartamiento inmotivado de la primera regla del precedente judicial establecido en el Cuarto Pleno Casatorio Civil, Casación N° 2195-2011-**

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

**SENTENCIA
CASACIÓN N° 4994-2019
SANTA**

Desalojo por ocupación precaria

Ucayali, y la infracción normativa del artículo 139° inciso 5 de la Constitución Política del Estado, la parte recurrente alega que no se encuentra incurso en ninguno de los tres supuestos establecidos en la primera regla, pues cuenta con título vigente, como es la Constancia de Posesión expedida por el Alcalde y el Gerente de Infraestructura y Desarrollo Urbano de la Municipalidad Distrital de Nuevo Chimbote; al respecto, esta Sala Suprema advierte que la sentencia de vista que confirma la sentencia apelada se encuentra debidamente motivada, debido a que, el *ad quem* ha determinado en sus considerandos sétimo y octavo, que: *“La parte demandante a fin de acreditar su pretensión adjuntó a su escrito postulatorio de demanda la Partida N° P0909 0916 del Registro de Propiedad de la Zona Registral N° VII - Sede Huaraz (fs. 5 a 8), donde en el asiento 00003 se aprecia que el inmueble sub litis tiene como titular registral al demandante, en merito a escritura pública de compraventa de fecha 12 de diciembre del 2016 otorgada por su anterior propietario, e inscrita el 27 de abril del 2017; inscripción sujeta a los Principios Registrales de Publicidad y Legitimidad de conformidad con los artículos 2012° y 2013° del Código Civil y de donde fluye que la parte demandante es propietaria del inmueble materia de la pretensión y en consecuencia ostenta derecho para que se le restituya el bien. (...) del análisis de la constancia de posesión de fecha enero del 2005 emitida por la Municipalidad Distrital de Nuevo Chimbote (fs. 29), se verifica que la misma no es un título expedido por el titular del bien o persona autorizada por este para disponer del bien que autorice su uso, pues es un documento de índole administrativo expedido a solicitud de parte y por un tercero ajeno a la propiedad, por lo que únicamente acredita posesión del bien ubicado en el Asentamiento Humano Víctor Raúl Haya de la Torre Mz. D Lote 22, mas no constituye título para poseer el inmueble sub litis. En ese orden de ideas, se tiene que dicha documental no resulta ser oponible al derecho*

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

**SENTENCIA
CASACIÓN N° 4994-2019
SANTA**

Desalojo por ocupación precaria

inscrito que ostenta Moisés Valdemar Bustamante Suárez, pues es éste quien aparece en Registros Públicos como legítimo propietario del inmueble, título que en toda la secuela del proceso no ha sido cuestionado, ni se ha acreditado que en su contra se haya declarado su nulidad, por lo cual nada impide que surtan todos sus efectos jurídicos, ya que únicamente la demandada pretende respaldar su posesión con constancia de posesión otorgado por quien no ostenta la titularidad del bien inmueble, (...)” (sic).

Siendo ello así, se aprecia que el Colegiado Superior actuó conforme al artículo 139° inciso 5 de la Constitución Política del Estado, al no existir violación al deber de motivación de las resoluciones judiciales, pues la sentencia de vista contiene la razones de hecho y de derecho que sustentan la decisión impugnada, ya que, se ha realizado una valoración adecuada de todos los medios probatorios adjuntados, siendo que, de conformidad con los artículos 196° y 197° del Código de Procedimiento Civil, solo ha expresado las valoraciones esenciales y determinantes en que sustenta su decisión, las cuales se encuentran suficientemente motivadas tanto fáctica como jurídicamente; con la cual ha llegado a la conclusión de que la demandada tiene la condición de ocupante precario pues no cuenta con título que justifique su posesión.

Noveno.- En cuanto al **apartamento inmotivado del Cuarto Pleno Casatorio**, al respecto, se debe señalar que uno de los derechos que también se busca cautelar a través del Cuarto Pleno Casatorio Civil es el de la tutela jurisdiccional efectiva; por lo tanto, como ya se ha señalado en el considerando que precede, la parte demandada para justificar su posesión adjunta a su contestación de demanda una constancia de posesión del mes de enero del año dos mil cinco, la cual no ha sido expedida por quien figura como propietaria del bien materia de litis en los Registros Públicos sino por la Municipalidad Distrital de Nuevo Chimbote, por lo que no genera certeza, por lo tanto, dicho documento no es suficiente para oponerse al título de

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

**SENTENCIA
CASACIÓN N° 4994-2019
SANTA**

Desalojo por ocupación precaria

propiedad del demandante, tal como lo dispone el precedente vinculante expedido en el Cuarto Pleno Casatorio Civil – Casación N° 2195-2011-Ucayali, precedente b.1; todo lo contrario sucede con el título con el cual el demandante sustenta su calidad de propietario del bien materia de litis, ya que, se advierte a fojas ocho, el asiento 00003, de la partida registral número P09090916, en la cual se encuentra inscrita la Escritura Pública de Compraventa celebrada por el demandante Moisés Valdemar Bustamante Suárez con su anterior propietario la Asociación Pro – Vivienda Trabajadores de SIDERPERU. Por tal motivo, se aprecia que lo que pretende la impugnante es que se imponga su especial parecer respecto al tema materia de litis, con el fin de obtener un resultado que le favorezca, sin tomar en cuenta que los juzgadores son los llamados a resolver la causa con independencia de acuerdo a los artículos 138° y 139° inciso 2 de la Constitución, así como también son los llamados a valorar la prueba a tenor del artículo 197° del Código Procesal Civil; por lo tanto, estando a lo expuesto se advierte que la recurrente tiene la condición de ocupante precario por carecer de título que justifique su posesión, configurándose de esta manera la posesión precaria prevista en el artículo 911° del Código Civil.

Décimo.- En consecuencia, atendiendo a las razones esgrimidas, se concluye que no se ha producido apartamiento inmotivado de la primera regla del precedente judicial establecido en el Cuarto Pleno Casatorio Civil, Casación N° 2195-2011-Ucayali ni la infracción normativa del artículo 139° inciso 5 de la Constitución Política del Estado, debiendo desestimarse el recurso interpuesto.

7. DECISIÓN:

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

**SENTENCIA
CASACIÓN N° 4994-2019
SANTA**

Desalojo por ocupación precaria

Por tales consideraciones, de conformidad con los artículos 12° del Texto Único Ordenado de la Ley Orgánica del Poder Judicial y 397° del Código Procesal Civil:

- a) Declararon **INFUNDADO** el recurso de casación de fecha veintidós de agosto de dos mil diecinueve, interpuesto a fojas ciento diecisiete, por Lorena Antonieta Sánchez Figueroa; en consecuencia, **NO CASARON** la sentencia de vista de fecha dieciséis de julio de dos mil diecinueve, obrante a fojas ciento seis, expedida por la Primera Sala Civil de la Corte Superior de Justicia del Santa.
- b) **MANDARON** publicar la presente resolución en el diario oficial “El Peruano”, bajo responsabilidad; en los seguidos por Moisés Valdemar Bustamante Suárez, sobre desalojo por ocupación precaria; y los devolvieron. Por licencia del Juez Supremo Távara Córdova, interviene el Juez Supremo Lévano Vergara. Intervino como ponente la señora Jueza Suprema **Echevarría Gaviria.-**

SS.

ARANDA RODRÍGUEZ

SALAZAR LIZÁRRAGA

CALDERÓN PUERTAS

ECHEVARRÍA GAVIRIA

LÉVANO VERGARA

Jbs/jd