

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

**SENTENCIA
CASACIÓN N° 3632-2018
LIMA ESTE
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

En el caso de autos, se acreditó que los demandados son propietarios de tres lotes de terrenos dentro de un área de mayor extensión, en la que se ubica el Proyecto de Vivienda Condominio La Cañada; ésta es el predio dominante, mientras que el lote materia de Litis constituye el predio sirviente que como servidumbre de paso constituida gratuitamente, no fue otorgada en exclusividad a favor de los emplazados, sino en beneficio de todos los integrantes de la Asociación de Vivienda Terranova, incluso de la demandante cuya legitimidad para obrar está acreditada; por lo que al no generar derecho real alguno a favor de aquéllos, su ocupación no está amparada en título alguno, como tampoco se verifica en autos, alguna circunstancia que legitime la posesión que ejercen sobre el inmueble. De esta manera, se configura el desalojo por ocupación precaria pretendido, a la luz del artículo 911° del Código Civil y la Casación N° 2195 - 2011 - Ucayali - IV Pleno Casatorio Civil de la Corte Suprema de Justicia de la República.

Lima, veintiséis de noviembre
de dos mil diecinueve.-

LA SALA CIVIL PERMANENTE DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA: vista la causa número tres mil seiscientos treinta y dos guión dos mil dieciocho, en audiencia pública llevada a cabo en la fecha y producida la votación con arreglo a Ley; emite la siguiente sentencia:

I. ASUNTO

Viene a conocimiento de esta Sala Suprema, el recurso de casación de fecha veintiocho de mayo de dos mil dieciocho, obrante a fojas trescientos setenta y tres, interpuesto por **Inmobiliaria Lomas de la Molina Sociedad Anónima Cerrada**, contra la sentencia de vista de fecha dos de abril de dos mil dieciocho¹, que revocó la sentencia de primera instancia de fecha dieciocho de marzo de dos mil diecisiete², que declaró fundada la demanda de desalojo por ocupación precaria, interpuesta por la recurrente contra David Hilario Alarcón Ortega y

¹ Ver fojas 364.

² Ver fojas 271.

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

**SENTENCIA
CASACIÓN N° 3632-2018
LIMA ESTE
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

Blanca Emilia Solano Vargas y reformándola la declaró improcedente, con lo demás que contiene.

II. ANTECEDENTES

1. Demanda

Mediante escrito de fecha cinco de agosto de dos mil catorce, Inmobiliaria Lomas de La Molina Sociedad Anónima Cerrada interpuso demanda de desalojo por ocupación precaria contra David Hilario Ortega y Blanca Emilia Solano Vargas, a fin de que desocupen y restituyan la posesión del inmueble de su propiedad sito en la manzana M-1, lote 16, sublote 16b de la Urbanización Las Lomas de La Molina, distrito de La Molina, provincia y departamento de Lima, cuyo dominio corre inscrito en la partida registral N° 11733691 de la Zona Registral N° IX - Sede Lima. Expresa los siguientes fundamentos:

- Refirió que, mediante escritura pública de compraventa de fecha trece de junio de dos mil trece, adquirieron la propiedad del inmueble materia de litis, encontrándose su derecho inscrito en el asiento C00002 de la acotada partida registral.

- Indicó que, los demandados vienen poseyendo el bien de su propiedad sin ningún título que justifique o legitime el ejercicio de la posesión que detentan, constituyéndose en ocupantes precarios.

- Manifestó que, si bien para el acceso a la posesión informal que ejercen los codemandados del área adyacente a la propiedad del recurrente, se permitía el transito de éstos a través del inmueble materia de litis, en determinado momento, sin motivo ni justificación, impidieron el uso y disfrute del ejercicio de la posesión del citado bien negando que

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

**SENTENCIA
CASACIÓN N° 3632-2018
LIMA ESTE
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

el legítimo propietario accediera; situación que mediante la presente acción se deberá corregir.

- Sostuvo que, luego de haber adquirido la propiedad, ha venido solicitando a los codemandados que cumplan con entregar la posesión del inmueble, sin embargo, no ha obtenido respuesta favorable.
- Fundamentos jurídicos: artículos 911° y 923° del Código Civil

2. Contestación de la Demanda

Mediante escrito de fecha dieciocho de marzo de dos mil quince, obrante a fojas noventa y uno, los demandados David Hilario Alarcón Ortega y Blanca Emilia Solano Vargas absolvieron la demanda, expresando lo siguiente:

- Arguyeron que, no ocupan o poseen físicamente el inmueble sub materia, el que constituye una servidumbre de paso constituida expresamente en mérito a un justo título como es el contrato de compromiso de compra venta garantizada, de fecha veinte de febrero de dos mil tres, celebrado entre Manuel Paucar Carbajal y la Asociación de Vivienda Terranova.
- Expresaron que, en efecto en la cláusula séptima de dicho acuerdo contractual se pactó una estipulación a favor de los recurrentes respecto de la adjudicación de tres lotes de terreno, dentro del área de mayor extensión de 11,525.30 m² del proyecto de vivienda denominado Condominio La Cañada; en tanto que, en la cláusula tercera se estipuló que el lote materia de litis servirá única y exclusivamente como acceso o ingreso al lote sobre el que se habilitará el indicado proyecto de vivienda.
- Precisaron que, el referido contrato fue aclarado mediante cláusula adicional de fecha ocho de marzo de dos mil cinco, en el sentido que

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

**SENTENCIA
CASACIÓN N° 3632-2018
LIMA ESTE
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

sobre el lote sublitis se constituyó una servidumbre de paso hacia el interior del área de terreno de mayor extensión, denominado condominio La Cañada, dentro de la cual tienen los recurrentes su propiedad.

- Señalaron que, el inmueble submateria no sólo sirve de servidumbre de paso a los recurrentes, sino también a otros ocupantes de lotes del condominio La Cañada y a la propia demandante, no entendiendo el requerimiento sobre la desocupación total y restitución de la posesión de un bien que, por su propia naturaleza, situación y título, no es de exclusiva propiedad de la actora.

- Indicaron con respecto a la referida servidumbre de paso que, de acuerdo a lo previsto en el artículo 1035° del Código Civil es una de naturaleza convencional, instituida por el anterior propietario del inmueble materia de litis, Manuel Paucar Gonzales, mediante el denominado contrato de compromiso de compra venta a favor del predio dominante o adyacente de ambos predios y subsiste aun cuando haya sido transferido el predio sirviente a favor de la nueva propietaria Inmobiliaria Lomas de la Molina Sociedad Anónima Cerrada, máxime si conforme a lo dispuesto por el artículo 1038° del Código Civil, las servidumbres son indivisibles.

3. Sentencia de Primera Instancia

El Juez del Segundo Juzgado Especializado en lo Civil de La Molina y Cieneguilla de la Corte Superior de Justicia de Lima Este, mediante sentencia de fecha dieciocho de marzo de dos mil diecisiete, obrante a fojas doscientos setenta y uno, declaró fundada la demanda de desalojo por ocupación precaria, incoada por Inmobiliaria Lomas de la Molina Sociedad Anónima Cerrada; sostiene como fundamentos:

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

**SENTENCIA
CASACIÓN N° 3632-2018
LIMA ESTE
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

- Teniendo en cuenta los argumentos de defensa de los demandados, no acreditaron con documento idóneo la titularidad del inmueble materia de litis, ni cuentan con título que les otorgue el goce de la posesión respecto del bien; pues, si alegaron que fue determinado como servidumbre de paso según los contratos de compromiso de compra venta y cláusula adicional, ello no justifica el ejercicio de algún derecho posesorio.
- A ello se agrega que, si bien inicialmente en su escrito de contestación de demanda señalaron que no ejercían la posesión, por cuanto el inmueble sirve como servidumbre de paso; sin embargo, en su declaración vertida en audiencia única³ afirmaron poseerlo en virtud a una constancia de posesión otorgada por la Municipalidad de La Molina y a un certificado domiciliario.
- Si bien tales documentos no obran en autos, tampoco serían idóneos para acreditar la titularidad respecto a la posesión del bien inmueble; la que además, se encuentra corroborada con el acta de la diligencia de inspección judicial⁴; en consecuencia, la parte demandada no acredita un título justificativo que respalde su posesión.
- Por otro lado, la parte demandada ofrece como medio probatorio el contrato de ratificación, confirmación y convalidación de cesión de derecho de servidumbre de paso que celebran de una parte Inmobiliaria Lomas de La Molina Sociedad Anónima Cerrada y la Asociación de Vivienda Terranova⁵; a fin de acreditar, una vez, más que el inmueble materia de litis sirve como servidumbre de paso
- Al respecto, cabe precisar que efectivamente dicho medio de prueba acredita una cesión de derechos respecto de la servidumbre de paso, el que no otorga derecho de propiedad ni de posesión en favor de los

³ Ver fojas 131 a 134. respuestas a primera y tercera pregunta

⁴ Ver fojas 185 a 187

⁵ Obrante de folios 225 a 233.

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

**SENTENCIA
CASACIÓN N° 3632-2018
LIMA ESTE
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

demandados; por tanto, si bien señalan tener la titularidad respecto de lotes de terreno que harían uso del bien inmueble materia de litis como servidumbre de paso, ello no les otorga derechos de titularidad respecto de dicho bien, por lo que no se encuentra justificada la posesión que vienen ejerciendo sobre él, máxime si mediante el referido acuerdo contractual el cedente que resulta ser la demandante, cede a favor de la Asociación de Vivienda derechos de administración respecto de la servidumbre de paso⁶.

4. Recurso de Apelación

Mediante escrito de fojas doscientos setenta y cinco, David Hilario Alarcón Ortega apeló la sentencia de primera instancia, bajo los siguientes argumentos:

- Alegó que, si bien mediante sentencia se ha reconocido expresamente que los recurrentes presentaron medios probatorios que permiten evidenciar que el inmueble materia de litis constituye una servidumbre de paso, sin embargo, se indica que éstos lo ocupan sin tener título; por lo que, deben ser desalojados.
- Expresa que, se ha efectuado una interpretación errónea del artículo 911° del Código Civil, así como que no se aplicaron las disposiciones de los artículos 1035°, 1036°, 1037° y 1043° del acotado Código, para resolver la presente controversia, dado que dichas normas tratan sobre el derecho de servidumbre.
- Refirió que, no resulta apropiado sostener que los demandados ejercen la posesión del inmueble materia de litis, sino más bien que lo usan como servidumbre de paso hacia su vivienda, como consta de los medios probatorios ofrecidos por su parte.

⁶ Cláusula tercera del Contrato en mención, de folios 245 a 253.

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

**SENTENCIA
CASACIÓN N° 3632-2018
LIMA ESTE
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

5. Sentencia de Segunda Instancia

La Sala Civil Transitoria de Ate de la Corte Superior de Justicia de Lima Este, mediante sentencia de vista de fecha dos de abril de dos mil dieciocho, obrante a fojas trescientos sesenta y cuatro, revocó la sentencia de primera instancia que declaró fundada la demanda de desalojo por ocupación precaria, interpuesta por Inmobiliaria Lomas de La Molina Sociedad Anónima Cerrada y, reformándola declaró improcedente la demanda, según los siguientes fundamentos:

- De autos se advierte que, en la cláusula tercera⁷ del compromiso de compra venta garantizada, celebrado entre Manuel Paucar Carbajal y la Asociación de Vivienda Terranova, se precisa que el lote ubicado en M1-lote 16, sub lote 16 b, servirá única y exclusivamente, como acceso de ingreso al lote 16-A, sub lote A.

- Asimismo, obra a fojas ciento veinte y ciento veintiuno, la carta notarial de fecha veinte de julio de dos mil quince; por la que, la demandante pone en conocimiento a los emplazados que mediante constatación policial de fecha dieciocho de julio de dos mil quince se evidenció que éstos no les permiten el paso por dicho inmueble que sirve como servidumbre.

- En tal contexto, es indispensable precisar que en esta causa, la demandante Inmobiliaria Lomas de La Molina Sociedad Anónima, funda su pretensión bajo el presupuesto que los emplazados no le permiten poseer el bien inmueble de su propiedad; sin embargo, se observa que la controversia se origina como consecuencia a las restricciones de uso, que vendrían ejerciendo los recurrentes, sobre el inmueble ubicado en manzana M-1, lote 16, sub lote 16 b de la Urbanización Las Lomas de

⁷Aclarada mediante cláusula adicional incorporada con fecha 08 de marzo del 2005.

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

**SENTENCIA
CASACIÓN N° 3632-2018
LIMA ESTE
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

La Molina; situación de hecho que no corresponde con lo establecido en el artículo 911° del Código Civil.

- En consecuencia, el derecho que alegan tener los demandados para hacer uso del bien inmueble materia de litis, se sustenta en la cláusula tercera del compromiso de compra venta garantizada celebrado entre Manuel Paucar Carbajal y la Asociación de Vivienda Terranova; por consiguiente, no existe en los demandados la condición de ocupante precario del bien materia de litis, apreciándose una falta de conexión lógica entre los hechos expuestos y el petitorio; por lo que, la demanda deviene en improcedente.

III. RECURSO DE CASACIÓN

El veintiocho de mayo de dos mil dieciocho, la parte demandante **Inmobiliaria Lomas de La Molina Sociedad Anónima Cerrada**, mediante escrito de fojas trescientos setenta y tres, interpuso recurso de casación contra la sentencia de vista de fecha dos de abril de dos mil dieciocho; mediante resolución de fecha veintiocho de noviembre de dos mil dieciocho, este Tribunal Supremo declaró procedente por las siguientes causales: **Infracción normativa de los incisos 3 y 5 del artículo 139° de la Constitución Política del Estado y del artículo 911° del Código Civil, así como el apartamiento Inmotivado del Cuarto Pleno Casatorio Civil de la Corte Suprema de Justicia de la República.**

IV. CUESTIÓN JURÍDICA EN DEBATE

La materia jurídica en debate en el presente proceso, se centra en determinar si la parte demandada tiene título para poseer el inmueble que se reclama.

V. FUNDAMENTOS DE ESTA SALA SUPREMA:

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

**SENTENCIA
CASACIÓN N° 3632-2018
LIMA ESTE
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

PRIMERO.- En primer término, debe precisarse que al haberse declarado la procedencia del recurso de casación por errores *in iudicando* como *in procedendo*, corresponde empezar el análisis de las denuncias respecto al último de los nombrados errores; pues, de estimarse, ya no cabría pronunciamiento sobre los restantes.

SEGUNDO.- Liminarmente, debemos señalar que el desalojo por ocupación precaria es una acción real en la que se discute la posesión de un bien por una persona que no tiene título para poseerlo, ante la legitimidad del propietario, arrendador, administrador y de todo aquel que tenga derecho para reclamarlo; conforme a lo previsto por los artículos 911° del Código Civil y el artículo 586° del Código Procesal Civil. De ahí que, en materia de desalojo no está en controversia la propiedad del bien del que se pretende su restitución, sino su posesión.

TERCERO.- El artículo 911° del Código Civil establece que la posesión precaria: *“Es la que se ejerce sin título alguno o cuando el que se tenía ha fenecido”*; en efecto, *“La precariedad es una especie característica de la posesión ilegítima de la mala fe. De acuerdo con el numeral 911, dos son las cuales: a) falta o inexistencia de título (nunca existió), b) el título que dio vida a la posesión ha fenecido, caducado”*⁸.

CUARTO.- Asimismo, el IV Pleno Casatorio de la Corte Suprema de Justicia de la República, Casación N° 2195-2011-Uca yali⁹ dispone en su parte resolutive “ 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*

⁸ Ramírez Cruz, Eugenio María. Tratado de Derechos Reales. Teoría General delos Derechos Reales. T.I. 4ª.ed., Ed. Gaceta Jurídica, Lima, 2017, p.472.

⁹ Publicada 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° 3632-2018
LIMA ESTE
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

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”.

QUINTO.- En efecto, en relación al título para poseer, debemos entender que será cualquier acto jurídico que permite a la parte demandada justificar su posesión; así como, considerar el derecho expectatio (latente) a la declaración de ser titular o co-titular del predio por herencia¹⁰ y, como tal poder ejercer las facultades inherentes al derecho a la propiedad¹¹.

SEXTO.- En el presente caso, conforme a la base fáctica del proceso se advierte que la parte demandante ha adjuntado la copia literal de la partida N° 11733691 emitida por la Zona Registral N° IX - Sede Lima correspondiente al inmueble ubicado en la manzana M-1 lote 16, sub lote 16 b de la Urbanización Las Lomas de La Molina - distrito de La Molina, provincia y departamento de Lima, verificándose que en el asiento C00002 de dicho documento registral se encuentra inscrita la compra venta otorgada a favor de Inmobiliaria Lomas de La Molina Sociedad Anónima Cerrada por el anterior propietario del bien, Manuel Páucar Gonzales, en mérito a la escritura pública de fecha trece de junio de dos mil trece; título que fue presentado con fecha once de julio de dos mil trece para su inscripción. Con ello queda acreditada la titularidad de la actora respecto al bien sub-materia.

SÉTIMO.- Por otro lado, de la misma base fáctica se advierte que la parte demandada en su escrito de contestación de demanda de fojas noventa y uno, alegó que no se encuentra ocupando o poseyendo físicamente el inmueble materia de litis, el que constituye una servidumbre de paso constituida en mérito al contrato de compromiso de compra venta

¹⁰ Ver Casación N°985-2013-Arequipa; Casación N°3806- 2017-Lima.

¹¹ Derecho a usar o *ius utendi*, derecho a gozar o *ius fruendi*, derecho de disponer o *ius abutendi*, derecho a reivindicar el bien o *ius vindicandi*.

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

**SENTENCIA
CASACIÓN N° 3632-2018
LIMA ESTE
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

garantizada de fecha veinte de febrero de dos mil tres, suscrita por Manuel Primitivo Páucar Carbajal y la Asociación de Vivienda Terranova; por el que, se le adjudicó tres lotes de terreno ubicados en un área mayor sobre la que se ha levantado el Proyecto denominado Condominio La Cañada. En la cláusula tercera de dicho acuerdo contractual se pactó expresa y claramente que el bien sublitis *“servirá única y exclusivamente como acceso o ingreso al Lote 16-A Sub lote A, (de 11,525.30 m²) área sobre la cual la compradora Asociación de Vivienda Terranova habilitará el Proyecto de Vivienda denominado Condominio La Cañada”*, de lo que se colige que dicho inmueble no solo sirve de servidumbre de paso a los emplazados sino también a otros ocupantes de los lotes de condominio “La Cañada” y a la propia demandante que también posee otros lotes en el área adyacente. Para acreditar sus afirmaciones adjuntaron como medios probatorios la copia del referido compromiso de compra venta garantizada, de fecha veinte de febrero del dos mil tres, con cláusula adicional de fecha ocho de marzo de dos mil tres y, un pre contrato de adjudicación de fecha tres de marzo de dos mil tres, así como las cartas notariales de folios setenta y siete a ochenta seis.

OCTAVO.- En dicho orden de ideas, analizando el error *in procedendo* debe precisarse que el derecho fundamental al debido proceso, previsto en el artículo 139° inciso 3 de la Constitución Política del Estado, es también una garantía de la administración de justicia que implica que el proceso debe seguirse conforme a una serie de derechos procesales y principios, como garantía de su consecución lógica, jurídica y transparente. Es así que, el derecho al debido proceso en su dimensión procesal comprende una serie de derechos procesales que deben ser respetados, como el derecho al juez natural, a la defensa, a la prueba, a la motivación de resolución, entre otros. En cuanto a su dimensión

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

**SENTENCIA
CASACIÓN N° 3632-2018
LIMA ESTE
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

sustantiva, se debe tener en cuenta los principios de razonabilidad y proporcionalidad a fin de emitir una decisión judicial justa¹².

NOVENO.- Precisamente, el control de la discrecionalidad del juez y de la arbitrariedad en que podría incurrir, se realiza a través de la motivación de sus resoluciones, las que deben estar justificadas en atención a las pretensiones de las partes y conforme al ordenamiento jurídico vigente; así, “la justificación de una decisión supone poner de manifiesto las razones o argumentos que hacen aceptable la misma. (...) implica hacer patentes las razones por las que la decisión es aceptable desde la óptica del ordenamiento”¹³. De no emitirse una resolución debidamente motivada, se infringe lo dispuesto en el artículo 139° inciso 5 de la de la Carta Magna, en concordancia con el artículo 122° d el Código Procesal Civil.

DÉCIMO.- Entonces, analizada la denuncia referida a la infracción normativa de los incisos 3 y 5 del artículo 139° de la Constitución Política del Estado, con incidencia en la motivación; se advierte que, la Sala Revisora esgrimió una serie de razones que sustentan su decisión, entre ellas, que en la presente causa, la demandante *“funda su pretensión bajo el presupuesto que los emplazados no le permiten poseer el bien inmueble de su propiedad, sin embargo, se observa que el presente caso se origina como consecuencia a las restricciones de uso que vendrían ejerciendo aquéllos sobre el inmueble (...); situación de hecho que no corresponde con lo establecido en el artículo 911° del Código Civil (...). En consecuencia el derecho que alegan tener los demandados para hacer uso del bien inmueble materia de litis se sustenta en la cláusula tercera del compromiso de compra venta garantizada,(...), celebrado entre Manuel Paucar Carbajal y la Asociación de Vivienda Terranova,*

¹² Ver Expediente N° 03433-2013-PA/TC, de fecha dieci ocho de marzo de dos mil catorce, fundamento 3.

¹³ Colomer Hernández, Ignacio. La motivación de las sentencias: sus exigencias constitucionales y legales. Ed. Tirant Lo Blanch, Valencia, 2003, p.38.

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

**SENTENCIA
CASACIÓN N° 3632-2018
LIMA ESTE
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

ergo no existe en los demandados la condición de ocupante precario del bien”.

DÉCIMO PRIMERO.- En consecuencia, es evidente que el fallo recurrido no violenta el derecho a un debido proceso, al haberse respetado los derechos procesales que garantizan a los justiciables un proceso imparcial; en especial, se ha cumplido con la exigencia constitucional de motivación de las resoluciones, al expresarse los fundamentos que sostienen el criterio jurisdiccional adoptado por el Ad quem en la sentencia impugnada, aunque esta Sala Suprema disiente de la argumentación y conclusión expuesta en ella, lo que será analizado bajo la causal *in iudicando*. Por consiguiente, la referida denuncia deviene en infundada.

DÉCIMO SEGUNDO.- Por otro lado, correspondiendo el análisis del vicio *in iudicando*, es del caso indicar que la infracción normativa del artículo 911° del Código Civil está referida a la interpretación errónea efectuada por la Sala Revisora de dicha norma material, causal que requiere para su configuración que las alegaciones en torno a ella se formulen conforme a la base fáctica del proceso.

DÉCIMO TERCERO.- En el presente caso, conforme a la base fáctica del proceso se advierte que los demandados se encuentran en posesión del inmueble materia de litis tal como se desprende de los siguientes actuados: **1.-** La copia certificada de la constatación policial de fecha dieciocho de julio de dos mil quince¹⁴, realizada en el inmueble materia de litis a solicitud de Manuel Primitivo Paucar Carbajal, de la que puede advertirse que “... se procedió a realizar la constatación, el suscrito en el lugar Mz M1, Sublote 16 B Calle La Caleza de la Perricholi existe un portón de fierro color plomo de un aprox. de 6 1/2 metros de largo y 3.1/2 de altura donde en un pequeño letrero indica familia Alarcón Solano, se

¹⁴ Ver fojas 118.

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

**SENTENCIA
CASACIÓN N° 3632-2018
LIMA ESTE
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

procedió a tocar el timbre y por la rendija del referido portón nos atendió la señora Blanca Emilia Solano Vargas con DNI Nro 06190301, la misma que indicó que con relación al acceso es de su propiedad y que solo ingresará ella y sus familiares y sus conocidos.....”; **2.-** La declaración de parte brindada en la audiencia única¹⁵, por el demandado David Hilario Alarcón Ortega, quien reconoció estar en posesión del bien materia de litis en forma ininterrumpida desde el año dos mil tres; **3.-** La inspección judicial de veinte de abril de dos mil dieciséis¹⁶, en la que se constató que los demandados se encuentran ocupando el indicado predio.

DÉCIMO CUARTO.- Es un hecho admitido por las instancias de mérito que en la cláusula tercera del contrato de compromiso de compraventa garantizada de fecha veinte de febrero de dos mil tres, suscrito entre Manuel Paucar Carbajal (vendedor) y la Asociación de Vivienda Terranova (compradora), se estipuló que el lote sublitis, servirá única y exclusivamente como acceso o ingreso al lote 16-A, sub lote A, sobre el que se habilitaría el Proyecto de Vivienda denominado condominio La Cañada. Posteriormente, mediante cláusula adicional de fecha ocho de marzo de dos mil cinco, el citado vendedor, respecto al predio materia de desalojo, otorgó servidumbre de paso gratuita a favor del lote 16 - A, sub lote A, debiendo indicarse que mediante contrato de ratificación, confirmación, y convalidación de servidumbre de paso suscrito entre la ahora demandante y la citada compradora con fecha quince de febrero de dos mil dieciséis, se reafirmó la cesión de servidumbre de paso gratuita para la Asociación de Vivienda Terranova, sus asociados, trabajadores, demás relacionados y del propietario cedente sus asociados, trabajadores y demás relacionados.

DÉCIMO QUINTO.- Otro hecho admitido en autos, es que los demandados son propietarios de tres lotes de terrenos dentro del área de

¹⁵ Ver acta de fojas 131. Preguntas 1 y 3.

¹⁶ Ver acta de fojas 185.

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

**SENTENCIA
CASACIÓN N° 3632-2018
LIMA ESTE
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

mayor extensión en que se ubica el Proyecto de Vivienda Condominio La Cañada, éste es el predio dominante y, el lote materia de litis constituye el predio sirviente, debiendo precisarse que la servidumbre de paso constituida gratuitamente sobre el último de los nombrados lotes, no fue otorgada en exclusividad a favor de los demandados sino en beneficio de todos los integrantes de la citada asociación de vivienda, así como de los de la demandante; por lo que, al no generar derecho real alguno a favor de aquellos, su ocupación no está sustentada ni amparada en título válido, como tampoco se verifica en autos alguna circunstancia que legitime la posesión que ejercen sobre el inmueble; por lo que, la posesión de los demandados es precaria.

DÉCIMO SEXTO.- Entonces, acreditada la legitimidad para obrar de la actora como titular del predio que reclama según partida electrónica N° 11733691, como se tiene precisado en el sexto considerando de esta ejecutoria y, no acreditándose por la parte demandada título para poseer el inmueble de su titular, entendiéndose por título lo establecido en el punto b).2 del Cuarto Pleno Casatorio Civil de la Corte Suprema de Justicia de la Republica, como se detalló en el cuarto considerando de esta resolución; se configura el desalojo por ocupación precaria pretendido, a la luz del artículo 911° del Código Civil y la Casación N° 2195 - 2011 - Ucayali - IV Pleno Casatorio Civil de la Corte Suprema de Justicia de la Republica. Por lo que, la denuncia referida a la infracción normativa del artículo 911° del Código Civil y al a partamiento inmotivado del acotado precedente vinculante debe ser declarada fundada y procederse conforme al inciso 1 del artículo 396° del Código Procesal Civil.

IV. DECISIÓN:

Por las consideraciones expuestas y en aplicación del inciso 1 del artículo 396° del Código Procesal Civil: Declararon **FUNDADO** el recurso de

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

**SENTENCIA
CASACIÓN N° 3632-2018
LIMA ESTE
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

casación de fecha veintiocho de mayo de dos mil dieciocho, interpuesto a fojas trescientos setenta y tres, por **Inmobiliaria Lomas de La Molina Sociedad Anónima Cerrada**, en consecuencia, **CASARON** la sentencia de vista de fecha dos de abril de dos mil dieciocho, obrante a fojas trescientos sesenta y cuatro, expedida por la Sala Civil Transitoria de Ate de la Corte Superior de Justicia de Lima Este; y actuando en sede de instancia; **CONFIRMARON** la apelada de fecha dieciocho de marzo de dos mil diecisiete, que declaró **FUNDADA** la demanda interpuesta por Inmobiliaria Lomas de La Molina Sociedad Anónima Cerrada, sobre desalojo por ocupante precario contra David Hilario Alarcón Ortega y Blanca Emilia Solano Vargas; en consecuencia, se ordena a los citados demandados que desocupen el inmueble de propiedad de la demandante ubicado en la manzana M-1, lote 16, sub lote 16-b de la Urbanización Las Lomas de La Molina, distrito de La Molina, provincia y departamento de lima, inscrito en la partida N° 11733691 del Registro de Propiedad Inmueble de Lima, en el plazo de seis días, restituyéndolo a la propietaria Inmobiliaria Lomas de La Molina Sociedad Anónima, con costas y costos; y los devolvieron. Interviene como ponente la señora Juez Suprema **Arriola Espino**.

SS.

TÁVARA CÓRDOVA

HURTADO REYES

SALAZAR LIZÁRRAGA

ORDOÑEZ ALCÁNTARA

ARRIOLA ESPINO