

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

**CASACIÓN N° 4924 - 2017  
HUÁNUCO  
Desalojo por Ocupación Precaria**

<p><b><u>Prescripción extintiva.</u></b>- El plazo de un año al que se hace referencia en el artículo 601 del Código Procesal Civil, está referido a la pretensión interdictal; tiempo al que se refiere el numeral 7) del Cuarto Pleno Casatorio Civil, que cuando ya ha prescrito dicho plazo para interponer la demanda interdictal, el accionante no podrá recurrir al desalojo para recuperar su bien.</p>
---

Lima, catorce de agosto de dos mil dieciocho.-

**LA SALA CIVIL PERMANENTE DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPUBLICA;** vista la causa N° 4924-2017, en audiencia pública de la fecha y producida la votación con arreglo a ley, emite la siguiente sentencia:

**I. MATERIA DEL RECURSO**

Se trata del recurso de casación interpuesto por la demandada María Guadalupe Zevallos Vega (fojas 370), contra la sentencia de vista de 28 de agosto de 2017 (fojas 357), que confirma la sentencia apelada de 26 de abril de 2017 (fojas 293), que declara fundada la demanda sobre desalojo por ocupación precaria, y ordena que la emplazada desocupe y entregue el bien inmueble a favor de la actora en el plazo de seis días, bajo apercibimiento de lanzamiento en caso de incumplimiento.

**II. ANTECEDENTES**

**1. Demanda**

Por escrito de 07 de agosto de 2015 (fojas 26), Melina Úrsula Quito demanda desalojo del inmueble ubicado en la calle Principal del Barrio de Llicua Baja, denominado jirón San Cristóbal S/N Llicua Baja, Huánuco (inmueble en estado ruinoso), con un área 225 m². Señala como fundamentos de hecho que es propietaria del inmueble sublitis; que la demandada, mal orientada, se introdujo en el inmueble el 20 de mayo de 2014, acompañada de otras personas no identificadas, techando el inmueble y colocándole una puerta; ante lo cual interpuso denuncia por el delito de usurpación. La demandada carece de título para ejercer la posesión del bien inmueble.

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

**CASACIÓN N° 4924 - 2017  
HUÁNUCO  
Desalojo por Ocupación Precaria**

**2. Contestación de demanda**

Por escrito de 29 de setiembre de 2015 (fojas 88), María Guadalupe Zevallos Vega absuelve el traslado; y alega que es falso lo que señala la demandante que ingresó el 20 de mayo de 2014, toda vez que desde que nació (año 1961) ha vivido en el inmueble, el cual fue adquirido por su madre, pero como era iletrada decidió darle el dinero a su hermano Zoilo Ursua Quispe para que sea el quien celebre el contrato de compraventa; así, el 19 de mayo de 1959 su tío Zoilo adquirió el inmueble de Dorotea Figueroa Díaz, mediante contrato de compraventa; desde esa fecha su madre y abuela empezaron a vivir en el inmueble hasta que fallecieron, por ello en sus partidas de defunción se indica que ambas tuvieron como último domicilio el predio sub litis; lo que es corroborado por sus vecinos, es más, la recurrente es Presidenta de la Gestión de Obras en su comunidad.

**3. Fijación de puntos controvertidos**

En audiencia única de 18 de agosto de 2016 (fojas 230), se fijaron los siguientes puntos controvertidos:

- 3.1.** Determinar si resulta procedente amparar la demanda sobre desalojo por ocupación precaria contra la demandada.
- 3.2.** Determinar si la demandada tiene la condición de ocupante precario o tiene la posesión del inmueble sub litis en mérito a un justo título.
- 3.3.** Determinar la condición jurídica de la demandante sobre el inmueble materia de litis.

**4. Sentencia de primera instancia**

El Juzgado Civil Transitorio de la Corte Superior de Justicia de Huánuco, por resolución de 26 de abril de 2017 (fojas 293), declara **fundada** la demanda sobre desalojo por ocupación precaria; en consecuencia ordena que la demandada desocupe y entregue a favor de la actora el bien inmueble sub litis, en el plazo de seis días, bajo apercibimiento de lanzamiento en caso de incumplimiento; con costas y costos. Al considerar que:

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

**CASACIÓN N°4924 - 2017  
HUÁNUCO  
Desalojo por Ocupación Precaria**

**4.1.** Lo preceptuado en el numeral 7) del Cuarto Pleno Casatorio Civil no es de aplicación al caso, porque la demandante no ha sufrido despojo de su posesión del inmueble sub litis por parte de la demandada; por lo que, no se puede hablar de la existencia de un plazo prescriptorio.

**4.2.** Se encuentra acreditado que la demandante es la propietaria del inmueble sublitis, ello en merito a la escritura pública de compraventa de 16 de julio de 2012, adquiriéndolo de la persona de Zoilo Ursua Quispe.

**4.3.** No existe medio probatorio que acredite que Zoilo Ursua haya comprado el inmueble con el dinero de la madre de la demandada, como esta última alega.

**4.4.** Por otro lado, la demandada no ha acreditado tener un justo título que la habilite para ejercer la posesión del bien inmueble sub litis; pues los medios probatorios adjuntados solo acreditan la posesión, más no un título que lo justifique, siendo además documentos contemporáneos a la presentación de la presente demanda.

**4.5.** Más aun, la demandada rectificó su domicilio a la dirección del inmueble sub litis, ocho meses antes que se interpusiera la presente demanda, cuando ya había conflicto entre las partes.

**5. Fundamentos de la apelación**

La emplazada María Guadalupe Zevallos Vega, interpone recurso de apelación el 10 de mayo de 2017 (fojas 317), contra la sentencia de primera instancia que declara fundada la demanda, alegando:

**5.1.** La demandante es una propietaria de papel, en realidad nunca ha ejercido la posesión del bien.

**5.2.** La acción ha prescrito conforme lo estipula el numeral 7) del Cuarto Pleno Casatorio Civil, por lo que la demanda debió declararse improcedente.

**6. Sentencia de vista**

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

**CASACIÓN N° 4924 - 2017  
HUÁNUCO  
Desalojo por Ocupación Precaria**

La Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Huánuco, por sentencia de vista de 28 de agosto de 2017 (fojas 357), **confirmó** la sentencia apelada que declara fundada la demanda en todos sus extremos. Al considerar que:

**6.1.** La accionante acreditó ser propietaria del bien sub litis en mérito a la escritura pública de compraventa de 16 de julio de 2012.

**6.2.** La demandada si bien presenta documentos que acreditan estar en posesión del bien, ello no supone que esté autorizada para hacerlo, no teniendo título que justifique la posesión del inmueble.

**6.3.** Respecto al argumento impugnatorio que la acción para formular el desalojo por ocupante precario ha prescrito; no tiene asidero legal, por lo que debe desestimarse.

**III. CAUSAL POR LA QUE SE DECLARÓ PROCEDENTE EL RECURSO DE CASACIÓN**

Esta Suprema Sala, por resolución de 04 de diciembre de 2017 (fojas 54 del cuaderno de casación), ha declarado la procedencia del recurso por las siguientes causales:

**Infracción normativa del inciso 3) del artículo 139 de la Constitución Política del Estado, y el apartamiento del Cuarto Pleno Casatorio Civil (casación N°2195-2011-Ucayali).** Alega que como fundamento de su recurso de apelación, señaló que la demanda debe ser declarada improcedente, toda vez que fue interpuesta fuera del plazo de un año, establecido en el Cuarto Pleno Casatorio (séptima doctrina jurisprudencial); sin embargo, el *A quem*, solo ha referido que dicho fundamento carece de asidero legal, no fundamentando su decisión. Además refiere que al ser el bien objeto de litis uno que no se encuentra inscrito en los Registros Públicos, el adquirente debió tener diligencia y verificar su estado sobre todo si un tercero se encuentra en posesión, pues la posesión de la casacionista data de mucho antes del año 2012 (año en que la demandante adquirió la propiedad), por lo que a la fecha se encuentra prescrito el término para interponer la demanda.

**IV. MATERIA JURÍDICA EN DEBATE**

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

**CASACIÓN N° 4924 - 2017  
HUÁNUCO  
Desalojo por Ocupación Precaria**

La cuestión jurídica objeto de control en sede casatoria consiste en determinar si la acción de desalojo ha prescrito o no, conforme a lo dispuesto como doctrina jurisprudencial en el numeral sétimo del Cuarto Pleno Casatorio Civil.

**V. FUNDAMENTOS DE ESTA SUPREMA SALA**

**Primero.-** El recurso de casación tiene como fines esenciales la correcta aplicación e interpretación del derecho objetivo al caso concreto y la unificación de la jurisprudencia nacional de la Corte Suprema de Justicia, conforme se señala en el artículo 384 del Código Procesal Civil.

**Segundo.-** Constituye principio de la función jurisdiccional, la observancia del debido proceso y la tutela jurisdiccional que consagra el inciso 3) del artículo 139 de la Constitución Política del Perú; el cual establece el derecho de toda persona a la tutela jurisdiccional efectiva para el ejercicio o defensa de sus derechos o intereses con sujeción a un debido proceso.

**Tercero.-** La motivación de las resoluciones judiciales constituye un principio y derecho la función jurisdiccional, consagrado en el inciso 5) del citado artículo 139 de la Carta Magna, la misma que forma parte de la observancia del debido proceso consagrado en el inciso 3) del referido artículo 139; el deber-derecho a la debida motivación de las resoluciones judiciales ha sido desarrollado en el artículo 12 de la Ley Orgánica del Poder Judicial, inciso 6) del artículo 50 e inciso 3) del artículo 122 del Código Procesal Civil, cuya contravención originará la nulidad de la resolución, conforme lo disponen las dos últimas normas adjetivas señaladas.

**Cuarto.-** En la sentencia emitida por el Cuarto Pleno Casatorio Civil, casación N° 2195-2011-Ucayali, se estableció que una persona tendrá la condición de precaria cuando ocupe un inmueble ajeno, sin pago de renta y sin título para ello, o cuando dicho título según las pruebas presentadas en el proceso de desalojo, no genere ningún efecto de protección para quien ostente la posesión inmediata, frente al reclamante.

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

**CASACIÓN N°4924 - 2017  
HUÁNUCO  
Desalojo por Ocupación Precaria**

**Quinto.-** Igualmente, en el numeral sétimo del citado Cuarto Pleno Casatorio Civil, se estableció como doctrina jurisprudencial: *“7. En lo que concierne a lo dispuesto por el artículo 601 del Código Procesal Civil, cuando ya ha prescrito el plazo para interponer la pretensión interdictal, el accionante no podrá optar por recurrir al desalojo para lograr la recuperación de su bien”.*

**Sexto.-** Por su parte, el artículo 601 del Código Adjetivo, respecto a la prescripción extintiva señala que: *“La pretensión interdictal prescribe al año de iniciado el hecho que fundamenta la demanda. Sin embargo, vencido este plazo, el demandante puede ejercer su derecho a la posesión en un proceso de conocimiento”.*

**Sétimo.-** La recurrente alega que la sentencia de vista vulnera el derecho al debido proceso porque, tal como fundamentó su recurso de apelación, la demanda debió ser declarada improcedente toda vez que fue interpuesta fuera del plazo de un año, al que se hace referencia en el numeral sétimo del Cuarto Pleno Casatorio; sin embargo, el *Ad quem* solo ha referido que dicho fundamento carece de asidero legal, sin fundamentar su decisión.

**Octavo.-** En el presente caso, conforme se ha indicado precedentemente, el *petitum* de la demanda de la actora está referido a que se ordene el desalojo del inmueble sub litis de su propiedad, porque la demandada carece de título para ejercer la posesión. Entonces, fijado los puntos controvertidos materia de juzgamiento, se evaluaron y analizaron los hechos, concluyendo los juzgadores en estimar la demanda por haber acreditado la actora ser propietaria del inmueble; mientras que la demandada no acreditó tener justo título que la habilite para ejercer la posesión del bien, ni probó encontrarse en posesión desde antes del año 2012, en que la demandante adquirió la propiedad.

**Noveno.-** Las instancias de mérito también han estimado la demanda, señalando que lo preceptuado en el numeral sétimo del Cuarto Pleno Casatorio Civil no es

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

**CASACIÓN N° 4924 - 2017  
HUÁNUCO  
Desalojo por Ocupación Precaria**

de aplicación al caso. Entonces, analizando el agravio denunciado en casación, se tiene que el plazo de prescripción extintiva de un año al que se hace referencia en el artículo 601 del Código Procesal Civil, está referido a la pretensión interdictal; en ese mismo orden de ideas, el numeral séptimo del Cuarto Pleno Casatorio Civil, está referido al caso concreto en que habiendo prescrito dicho plazo para interponer la demanda interdictal, el accionante no podrá recurrir al desalojo para recuperar su bien.

**Décimo.-** En el caso concreto, la demandante Melina Úrsula Quito no fue despojada de la posesión del inmueble de su propiedad, por lo que no corresponde interponer una acción interdictal, por lo tanto no se aplica el plazo estipulado en el citado artículo 601; en consecuencia, tampoco es de aplicación la doctrina jurisprudencial establecida en el numeral séptimo del Cuarto Pleno Casatorio Civil que se denuncia, porque no se advierte el supuesto de hecho.

**Décimo primero.-** En ese entendido, habiéndose resuelto conforme a ley por los jueces de primera y segunda instancia, no solamente no contravienen las normas que garantizan el derecho a un debido proceso, sino por el contrario este Supremo Tribunal advierte que las sentencias se sujetan al mérito de lo actuado y a derecho, no verificándose la infracción procesal denunciada, por tanto, la casación debe ser desestimada.

**VI. DECISIÓN**

Por estos fundamentos, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 397 del Código Procesal Civil:

- A)** Declararon **INFUNDADO** el recurso de casación interpuesto por la demandada María Guadalupe Zevallos Vega (fojas 370); en consecuencia, **NO CASARON** la sentencia de vista de 28 de agosto de 2017 (fojas 357), que confirma la sentencia apelada de 26 de abril de 2017 (fojas 293), que declara fundada la demanda sobre desalojo por ocupación precaria, y ordena que la emplazada desocupe y entregue el bien inmueble a favor de

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

**CASACIÓN N°4924 - 2017  
HUÁNUCO  
Desalojo por Ocupación Precaria**

la actora en el plazo de seis días, bajo apercibimiento de lanzamiento en caso de incumplimiento.

- B) DISPUSIERON** la publicación de la presente resolución en el Diario Oficial “El Peruano”, bajo responsabilidad; en los seguidos por Melina Úrsula Quito contra María Guadalupe Zevallos Vega, sobre desalojo por ocupación precaria; y los devolvieron. Conforman la Sala la Jueza Suprema señora Céspedes Cabala, por vacaciones de la Jueza Suprema señora Huamaní Llamas. Interviene como ponente el Juez Supremo señor **Calderón Puertas.-**  
**SS.**

**TÁVARA CÓRDOVA**

**HURTADO REYES**

**SALAZAR LIZÁRRAGA**

**CALDERÓN PUERTAS**

**CÉSPEDES CABALA**

Cge