

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

**AUTO CALIFICATORIO DEL RECURSO  
CAS. N° 3228-2021  
LIMA ESTE**

**DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

Lima, veintiocho de agosto del dos mil veintitrés.-

**VISTOS; y, CONSIDERANDO:**

**Primero:** Vienen a conocimiento de este Supremo Tribunal, el recurso de casación de fecha trece de mayo de dos mil veintiuno, interpuesto a fojas trescientos treinta y uno, por la demandada **Teodora Espinoza Agama**; contra la sentencia de vista de fecha uno de abril de dos mil veintiuno, obrante a fojas doscientos cuarenta y siete, que **confirma** la resolución de primera instancia de fecha veintinueve de agosto de dos mil trece, que declara **fundada** la demanda, con lo demás que contiene; en los seguidos por José Helmer Huatuco Solís, sobre desalojo por ocupación precaria; por lo que deben examinarse los requisitos de admisibilidad y procedencia de dicho medio impugnatorio, conforme a lo previsto en los artículos 387 y 388 del Código Procesal Civil y su modificatoria mediante Ley N°29364.

**Segundo:** Verificando los requisitos de admisibilidad regulados en el artículo 387 del Código mencionado, se advierte que el presente recurso cumple con tales exigencias, esto es: **i)** Se recurre una resolución expedida por la Sala Superior que, como órgano de segundo grado, pone fin al proceso; **ii)** Se ha interpuesto ante el órgano que emitió la resolución impugnada; **iii)** Fue interpuesto dentro del plazo de los diez días de notificado con la resolución recurrida, pues se verifica que a la recurrente se le notificó la resolución impugnada el diez de mayo de dos mil veintiuno y el

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

**AUTO CALIFICATORIO DEL RECURSO  
CAS. Nº 3228-2021  
LIMA ESTE**

**DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

recurso de casación se interpusieron el trece del mismo mes y año; y, **iv)** Adjunta tasa judicial por recurso de casación.

**Tercero:** Que, previo al análisis de los requisitos de fondo, es necesario precisar que el recurso de casación es un medio impugnatorio extraordinario de carácter formal, que sólo puede fundarse en cuestiones eminentemente jurídicas y no en cuestiones fácticas o de revaloración probatoria, es por ello que este recurso de casación tiene como fines la adecuada aplicación del derecho objetivo al caso concreto y la unificación de la jurisprudencia nacional por la Corte Suprema de Justicia; en ese sentido, debe fundamentarse de manera *clara, precisa y concreta*, indicando en qué consiste la infracción normativa y cuál es la incidencia directa de ésta sobre el fallo, así como precisar cuál sería su pedido casatorio, si es revocatorio o anulatorio.

**Cuarto:** En ese orden de ideas, corresponde verificar el cumplimiento de los requisitos de procedencia, con arreglo a lo dispuesto por el artículo 388 del Código Procesal Civil, modificado por la Ley Nº29364.

**a)** Se advierte que la impugnante no consintió la resolución de primera instancia que fue desfavorable a sus intereses, según fluye del recurso de apelación, obrante a fojas ciento veintiuno, por lo que cumplen con este requisito.

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

**AUTO CALIFICATORIO DEL RECURSO  
CAS. Nº 3228-2021  
LIMA ESTE**

**DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

**b)** En cuanto a la descripción con claridad y precisión de la infracción normativa o el apartamiento del precedente judicial, referido en el inciso 2, del artículo 388 citado, se tiene que la recurrente denuncia las siguientes infracciones:

**i) Infracción normativa del artículo 139 inciso 5 de la Constitución Política del Perú, 12 del TUO de la Ley Orgánica del Poder Judicial y 50 inciso 6 del Código Procesal Civil.** Alega que, la sentencia cuestionada omite pronunciarse sobre el derecho de posesión que es cuestión decisiva en esta clase de procesos y no el derecho de propiedad (la sentencia refiere que los documentos ofrecidos como prueba de la demandada: "*no afectan el derecho de propiedad*", "*que la demandada no cuenta con título justificante frente al derecho de propiedad que ostenta el demandante*"); es decir, en la sentencia cuestionada no existe el elemento intelectual de contenido crítico, valorativo y justificativo-lógico a los puntos controvertidos.

**ii) Infracción normativa del artículo 139 inciso 5 de la Constitución Política del Perú, 12 del TUO de la Ley Orgánica del Poder Judicial y 50 inciso 6 del Código Procesal Civil,** precisa que la sentencia cuestionada erróneamente incide en el concepto de la usucapión o *jus dominis*, que no es materia de *litis* ni propósito de la demandada (porque no es punto controvertido), desconociendo que el derecho de posesión justificado con título (cualquier acto jurídico, que no sea el título de propiedad) suficiente,

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

**AUTO CALIFICATORIO DEL RECURSO  
CAS. N° 3228-2021  
LIMA ESTE**

**DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

conlleva a no tener la condición de precario: en ese orden, se da la patología de la motivación de resolución invocada, cuando el Juez viola los principios lógicos y las reglas de la experiencia.

**iii) Infracción normativa del artículo 139 inciso 3 de la Constitución Política del Estado**, menciona que se ha vulnerado el derecho del debido proceso, artículo 139° inciso 3; derecho que significa la observancia de los principios y reglas esenciales exigibles dentro del proceso; entre ellas, el de motivación de las resoluciones judiciales, que se trasluce en la mención expresa que se debe realizar de la ley aplicable y de los fundamentos de facto en que se sustenta; por lo que la motivación o fundamentación de las resoluciones judiciales se traduce en la explicación detallada que debe realizar el juez de los motivos o razones que han conllevado a la decisión final, la forma como llegó a formarse una convicción sobre los puntos controvertidos.

**iv) Apartamiento inmotivado de los precedentes vinculantes cuarto Pleno casatorio Cas 2195-2011-Ucayali y Cas 4442-2015-Moquegua**, sostiene que la sentencia cuestionada al reproducir párrafos no aplicables al caso, del Cuarto Pleno Casatorio; y al omitir la aplicación de la doctrina jurisprudencial vinculante del mismo pleno (CAS. N° 2195-2011-UCAYALI), entre ellos que es pertinente al presente proceso (Segundo Punto Vinculante *"Cuando se hace alusión a la carencia de título o al fenecimiento del mismo, no se está refiriendo al documento que hace alusión exclusiva al título de*

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

**AUTO CALIFICATORIO DEL RECURSO  
CAS. N° 3228-2021  
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")* dicha sentencia se está apartando de la mencionada doctrina vinculante, vulnerando una de las finalidades casacionales; agrega que la sentencia cuestionada, arbitrariamente desconoce la validez y eficacia de los títulos (actos jurídicos) presentados por la demandada al justificar su posesión; toda vez que el IX Pleno Casatorio (CAS. N° 4442-2015-MOQUEGUA) en su tercer precedente vinculante refiere "*que la nulidad manifiesta de un negocio jurídico se declara..., que previamente, se haya promovido el contradictorio entre las partes*": en el presente caso, no se ha promovido el contradictorio sobre la eficacia o nulidad de los títulos o actos jurídicos, que representa los documentos públicos de justificación de posesión de la demandada al no hacerlo está admitiendo que los mismo son títulos válidos.

**v) Infracción normativa del artículo 911 del Código Civil**, precisa que la sentencia cuestionada omite la apreciación como actos jurídicos justificativos de la posesión (los documentos presentados por la demandada): los cuales son actos jurídicos (artículo 140 del Código Civil) expresados como instrumentos públicos (artículo 235 del Código Procesal Civil), entre ellos resolución de alcaldía, resoluciones de reconocimiento de consejos directivos del asentamiento humano, como constancias de posesión, emitidos por el Concejo distrital de El Agustino, que indiscutiblemente son actos

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

**AUTO CALIFICATORIO DEL RECURSO  
CAS. Nº 3228-2021  
LIMA ESTE**

**DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

jurídicos eficaces y no cuestionados, que justifica la posesión del bien por la demandada, por lo que le quita la calidad de precario.

**Quinto:** En cuanto a la infracción normativa descrita en los **acápites i), ii) y iii)** del considerado anterior, se advierte que el recurso de casación no describe con claridad y precisión la infracción normativa en que hubiese incurrido la Sala de mérito así como tampoco se encuentra demostrado la incidencia directa de la infracción sobre la decisión impugnada, en suma la recurrente alega hechos que resultarían ser atentatorios al debido proceso y a la motivación de las resoluciones judiciales, relacionados con los medios probatorios; sin embargo, dichas causales no pueden prosperar por carecer de base real, al no advertirse la concurrencia de vicios insubsanables que afecten el debido proceso, en tanto, la recurrida –tomando en cuenta la naturaleza del proceso sobre desalojo por ocupación precaria– contiene una motivación coherente, precisa y sustentada en base a los hechos invocados y los medios probatorios aportados, valorándolos utilizando su apreciación razonada, en observancia a la garantía constitucional contenida en los incisos 3 y 5 del artículo 139 de la Constitución Política del Estado.

Este Tribunal Supremo no puede dejar de mencionar que la resolución de mérito se encuentra debidamente sustentada tanto fáctica como jurídicamente, y con sujeción al mérito de lo actuado en el presente proceso. Asimismo, se aprecia que la Sala Superior ha realizado una valoración adecuada de todos los medios probatorios

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

**AUTO CALIFICATORIO DEL RECURSO  
CAS. Nº 3228-2021  
LIMA ESTE**

**DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

adjuntados por las partes e incorporadas al proceso, siendo que, de conformidad con el artículo 197 del Código Procesal Civil, solo ha expresado las valoraciones esenciales y determinantes que sustenta su decisión, la cual se encuentra suficientemente motivada tanto fáctica como jurídicamente.

En resumen, la parte demandada cuestiona la resolución de vista aduciendo que no se ha tenido en cuenta los medios probatorios adjuntados en su contestación de demanda, esto es las constancias de posesión, los cuales constituyen título para acreditar su posesión, lo que carece base real, pues conforme lo ha precisado el *ad-quem* en su fundamento décimo segundo: *“En conclusión, se acredita: i) título de dominio del demandante José Helmer Huatuco Solís respecto del bien inmueble materia de litis (copia de la Partida N.º 11058135, Tomo 729, del Registro de Predios, de folio 38/43, ii) falta de título de la demandada (solo ostenta las Constancias de Posesión N.º 036-08-GDU/MDEA y 265-10-GDU/MDEA expedidas por la Municipalidad de el Agustino) documentos que acreditan el Asentamiento Humano “Ovalo Vicentelo” más no sustentan el título justificante para seguir en la posesión del inmueble.” (sic); razón por la cual esta infracción denunciada no puede prosperar.*

**Sexto.-** Respecto al apartamiento inmotivado descrito en el **acápite iv)** del considerando cuarto, se tiene que, no ha cumplido con explicar en forma clara el modo en que, en su opinión, se habría producido el apartamiento del precedente al cual se alude. Por el

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

**AUTO CALIFICATORIO DEL RECURSO  
CAS. Nº 3228-2021  
LIMA ESTE**

**DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

contrario, al dar lectura a sus argumentos se aprecia que éstos se limitan únicamente a alegar que no se ha valorado adecuadamente las constancias de posesión adjuntadas en autos, y a continuación, realizar un recuento desordenado de las diversas situaciones descritas en el considerando precedente; sin embargo, no explica mínimamente **(i)** cuál es el sentido de los precedentes judiciales (la recurrente omite señalar a qué está referida la doctrina jurisprudencial vinculante contenida en el Cuarto y Noveno Pleno Casatorio Civil), ni **(ii)** cómo así considera que las situaciones descritas vulneran en forma específica este contenido normativo o sentido.

**Séptimo.-** Que, respecto a las alegaciones expuestas en el *literal v)* del considerando cuarto, esta Sala Suprema advierte que tampoco no se describe con claridad y precisión la infracción normativa en que hubiese incurrido la Sala de mérito, así como tampoco se encuentra demostrado la incidencia directa de tal infracción sobre la decisión impugnada.

Las alegaciones descritas en el presente acápite están referidas a que cuenta con título que justifica la posesión; sin embargo, como ya se ha descrito líneas arriba, el demandante ha acreditado ser propietario del bien materia de *litis* y por el contrario la parte demandada no ha acreditado contar con título que acredite su posesión, pues la Sala superior en el considerando noveno señala: *“(...) Sin embargo, la demandada pretende sustentar el título justificante que se requiere para seguir en la posesión del inmueble*

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

**AUTO CALIFICATORIO DEL RECURSO  
CAS. N° 3228-2021  
LIMA ESTE**

**DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

*sub litis y así desconocer el derecho de propiedad que ostenta el demandante, en virtud de las Constancias de Posesión N° 036-08-GDU/MDEA y 265-10-GDU/MDEA expedidas por la Municipalidad de el Agustino, alegando además que la posesión que ejerce desde el año 1991 es en forma pacífica, pública y constante, confundiendo de esta forma los conceptos del proceso de desalojo por ocupante precario y la usucapión. A ello se debe agregar que las citadas Constancias de Posesión de fojas 79 y 80, precisan que los citados documentos no constituyen reconocimiento alguno que afecte el derecho de propiedad de su titular, hacen referencia a la posesión del Asentamiento Humano Ovalo de Vicentello Bajo y no a nombre de la demandada” (sic). Por lo que, siendo el presente proceso uno de desalojo por ocupación precaria, en el cual se tiene que demostrar en el caso de la recurrente tener título que justifique su posesión, lo que según la instancia de mérito no ha sido acreditado, por lo tanto, no se advierte infracción normativa alguna de los artículos denunciados. En suma, al no advertirse la concurrencia de vicios insubsanables que afecten el debido proceso, cumpliéndose además con lo señalado en el artículo III del Título Preliminar del Código Procesal Civil, al haberse cumplido con los fines concretos y abstractos del proceso, ya que, conforme señala la recurrida, la demandada tiene la condición de ocupante precario por carecer de título que justifique su posesión, por lo que la parte demandante tiene derecho a la restitución del bien inmueble materia de *litis*, razón por la cual el recurso debe desestimarse.*

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

**AUTO CALIFICATORIO DEL RECURSO  
CAS. Nº 3228-2021  
LIMA ESTE**

**DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

Por los fundamentos expuestos y de conformidad con el artículo 392° del Código acotado: Declararon **IMPROCEDENTE** el recurso de casación interpuesto a fojas trescientos treinta y uno, por la demandada **Teodora Espinoza Agama** contra la sentencia de vista de fecha uno de abril de dos mil veintiuno, obrante a fojas doscientos cuarenta y siete; **MANDARON** publicar la presente resolución en el diario oficial “El Peruano”, bajo responsabilidad, en los seguidos por José Helmer Huatuco Solís, sobre desalojo por ocupación precaria; y los devolvieron. Por licencia del señor Juez Supremo De la Barra Barrera, integra esta Sala el señor Juez Supremo Bretoneche Gutiérrez. **Intervino como ponente, la señora Jueza Suprema Llap Unchón de Lora.**

**SS.**

**ARANDA RODRÍGUEZ**

**NIÑO NEIRA RAMOS**

**LLAP UNCHON DE LORA**

**FLORIAN VIGO**

**BRETONECHE GUTIÉRREZ**

**Igp/sg**