

Corte Suprema de Justicia de la República
Sala Civil Transitoria

CASACIÓN 2506 – 2010
LORETO
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA

Lima, veinticinco de mayo
del año dos mil once.-

LA SALA CIVIL TRANSITORIA DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA; vista la causa número dos mil quinientos seis – dos mil diez, en Audiencia Pública de la fecha, y producida la votación con arreglo a ley, emite la siguiente sentencia; **MATERIA DEL RECURSO DE CASACIÓN:** Se trata del recurso de casación interpuesto por José Carlos Vela Amasifuén mediante escrito de fojas doscientos veintiocho del expediente principal, contra la sentencia de vista expedida por la Sala Civil Mixta de la Corte Superior de Justicia de Loreto –Resolución número veintinueve–, obrante a fojas doscientos diecinueve del citado expediente, de fecha ocho de abril del año dos mil diez, la cual revocó la sentencia apelada; y reformándola, declara improcedente la demanda interpuesta; **FUNDAMENTOS DEL RECURSO DE CASACIÓN:** Que, el recurso de casación fue declarado procedente mediante resolución emitida por este Supremo Tribunal el día nueve de setiembre del año dos mil diez, por la primera causal del artículo trescientos ochenta y seis del Código Procesal Civil, modificado por la Ley número veintinueve mil trescientos sesenta y cuatro, en virtud de lo cual el recurrente invoca la **infracción normativa** y, alega: **a)** Que debe aplicarse correctamente el artículo novecientos once del Código Civil, toda vez que se discute si quien ejerce la posesión precaria del inmueble *sub litis* lo hace sin título alguno o cuando el que tenía ha fenecido; y, **b)** La infracción normativa de los artículos ciento noventa y seis y ciento noventa y siete del Código Procesal Civil, ya que el inmueble materia de controversia está identificado, pues éste se ubica en una esquina que por el frente tiene a la Calle Echenique y por el lado izquierdo a la Calle Nueve de Diciembre, es así, que en forma dolosa y malintencionada, la demandada consignó la numeración novecientos cincuenta y cuatro en la Calle Nueve de Diciembre, que corresponde a la huerta del inmueble *sub litis* que tiene en frente a la Calle Echenique; en tal sentido, la Municipalidad Provincial de Maynas, Departamento de Loreto, mediante el Oficio número ciento cuarenta y cuatro – dos mil ocho – SGC – GAT – MPM, obrante a fojas setenta y cuatro

Corte Suprema de Justicia de la República
Sala Civil Transitoria

CASACIÓN 2506 – 2010
LORETO
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA

del expediente principal, señaló que no hay “(...) dato alguno referente al Expediente Administrativo tramitado por Alejandrina Zumaeta Pinedo, en el que se asignó la numeración municipal del inmueble ubicado en el Jirón Nueve de Diciembre –antes Calle Nueve de Diciembre– número novecientos cincuenta y cuatro, Manzana “S”, Lote cuarenta y cuatro - A, del Pueblo Joven “Mariscal Castilla” - Primera Etapa.”; asimismo, del Acta de Inspección Judicial, que obra de fojas ciento sesenta y ocho a ciento setenta del aludido expediente, y del Informe Técnico de fojas ciento setenta y dos a ciento setenta y cinco del mismo expediente, emitido por el Perito Judicial, se concluye que: “1) El área del Lote cuarenta y cuatro de propiedad de José Carlos Vela Amasifuén, se ha reducido de ciento cuarenta y nueve punto diecisiete metros cuadrados a ciento diecinueve punto dieciocho metros cuadrados. 2) El área usurpada por la señora Alejandrina Zumaeta Pinedo al Lote cuarenta y cuatro es de veintinueve punto noventa y nueve metros cuadrados (...)”; entonces expresa que sí se ordenó la desocupación del inmueble ubicado en la Calle Echenique número novecientos noventa y nueve, actualmente número mil noventa y nueve, conforme a la Copia Literal de Dominio actualizada y presentada al Juzgado con fecha posterior a la interposición de la demanda, no cabe duda que ambas se refieren al Lote cuarenta y cuatro, Manzana “S”, Etapa Primera del Pueblo Joven Asentamiento de Viviendas “Mariscal Castilla” que ha sido identificado en la referida Acta de Inspección Judicial y en el Informe Técnico citado; agrega que la demandada, con claridad, señaló “(...) que el terreno que ha venido ocupando por más de treinta y cinco años no es de su propiedad porque no tiene ningún título que la ampare (...)” y con los medios probatorios de su contestación de demanda –recibos de consumo de agua y energía eléctrica– no acreditó que posea el bien *sub litis* en base a un título justificativo, determinándose, por tanto, que es poseedora precaria; y, finalmente, indica que su pedido casatorio es revocatorio; **y, CONSIDERANDO: Primero.-** Que, José Carlos Vela Amasifuén, el siete de julio del año dos mil ocho interpuso demanda de Desalojo por Ocupación Precaria contra Alejandrina Zumaeta Pinedo, para que desaloje y le restituya una parte –la huerta– de su inmueble

Corte Suprema de Justicia de la República
Sala Civil Transitoria

CASACIÓN 2506 – 2010
LORETO
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA

ubicado en la Calle Echenique número novecientos noventa y nueve, identificado en la Copia Literal como el Lote cuarenta y cuatro, Manzana “S”, del Pueblo Joven Asentamiento de Viviendas “Mariscal Castilla”, Distrito de Iquitos, Provincia de Maynas, Departamento de Loreto, inscrito en la Partida número P uno dos cero uno dos tres dos cero, del Registro de Propiedad Inmueble de los Registros Públicos de Loreto, –pues incluso la demandada, sin autorización ni documento que lo acredite, consiguió que la parte que corresponde a la huerta de su inmueble signada con el número novecientos cuarenta y cinco de la Calle Nueve de Diciembre, se le inscriba en el Catastro Municipal, con lo que desconoce su propiedad–; para cuyo efecto expone que es propietario del inmueble ubicado en la esquina de la Calle Nueve de Diciembre con la Calle Echenique con el número novecientos noventa y nueve, signado como el Lote cuarenta y cuatro de la Manzana “S” del Pueblo Joven Asentamiento de Viviendas “Mariscal Castilla”, que tiene ciento cuarenta y nueve punto diecisiete metros cuadrados, inscrito en los Registros Públicos desde el año mil novecientos ochenta y dos y formalizado por la Comisión de Formalización de la Propiedad Informal – COFOPRI en el año mil novecientos noventa y nueve; pero al regresar de un viaje de muchos años, y pese haber encargado el cuidado del referido inmueble a su familia, se dio con la sorpresa que éste se encuentra recortado en el área inscrita en los Registros Públicos, es decir, el área física no se encuentra conforme con la que dejó, y que está inscrita en la Municipalidad Provincial de Maynas, Departamento de Loreto para el autoavalúo por un área de setenta metros cuadrados; agrega que la demandada no tiene título de propiedad ni de compraventa, tampoco pago de renta que acredite su ocupación. **Segundo.-** Que, la demandada aduce que desde el año mil novecientos setenta y cuatro, es decir, hace más de treinta y cuatro años, de forma personal, voluntaria, pacífica y directa ha ocupado el referido inmueble de un área de setenta metros cuadrados cuando “(...) el terreno era libre y fangoso (...)” y tuvo que hacer trabajos de nivelación del terreno para construir una casa de material rústico que ocupa con sus cuatro hijos, luego solicitó los servicios de agua potable y luz eléctrica –adjunta

Corte Suprema de Justicia de la República
Sala Civil Transitoria

CASACIÓN 2506 – 2010
LORETO
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA

recibos–, precisa que en la Copia Literal de Dominio acompañada como prueba del demandante existen contradicciones, lo que no permite identificar plenamente al inmueble aludido, que de acuerdo al Asiento número cero cero cero tres se menciona que José Carlos Vela Amasifuén y Alejandrina Salas Tapullima “(...) *son propietarios del terreno urbano ubicado en la Calle San Román, Lote cuarenta y cuatro, Manzana “S” del Pueblo Joven “Mariscal Castilla (...)”*”, quienes han adquirido el dominio por compra al Estado Peruano el quince de diciembre del año mil novecientos setenta y siete, fecha posterior a la que se posesionó del terreno descrito; agrega que igualmente en la Declaración Jurada del Impuesto Predial del año dos mil ocho figura como ubicación del predio el Jirón Nueve de Diciembre número novecientos noventa y nueve, así como en la Ficha Catastral y en la Copia Simple del Plano figura la Calle Echenique y la Calle Nueve de Diciembre y como ubicación del inmueble sólo figura el número cuarenta y cuatro sin indicar la denominación del lote y la manzana. **Tercero.-** Que, la sentencia de fojas ciento noventa y cinco del expediente principal, de fecha treinta de noviembre del año dos mil nueve, declaró fundada la demanda de Desalojo por Ocupación Precaria, ordenó que la demandada “(...) *cumpla con restituir al actor la parte que viene ocupando del inmueble de su propiedad ubicado en la Calle Echenique número novecientos noventa y nueve, Lote cuarenta y cuatro, Manzana “S” del Asentamiento Humano de Viviendas “Mariscal Castilla”, Distrito de Iquitos, Provincia de Maynas, inscrito en la Partida número P uno dos cero uno dos tres dos cero, del Registro de Propiedad Inmueble de los Registros Públicos de Loreto, dentro del plazo de seis días, bajo apercibimiento de lanzamiento en la forma prevista en el artículo quinientos noventa y tres del Código Procesal Civil, esto es, contra todos los que ocupen el predio (...)”*”, pues precisó que con la Copia Literal de Dominio del bien materia de *litis* de fojas cuatro a trece del expediente principal, se acredita el derecho de propiedad del demandante respecto del bien *sub litis*, por lo que en armonía con lo dispuesto por el artículo novecientos veintitrés del Código Civil, le asiste el derecho a obtener su restitución; ya que la demandada no acreditó que posea el inmueble aludido en

Corte Suprema de Justicia de la República
Sala Civil Transitoria

CASACIÓN 2506 – 2010
LORETO
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA

base a un título justificativo, pues los recibos de consumo de agua potable y energía eléctrica, la Declaración Jurada del Impuesto Predial del año dos mil ocho y la Liquidación de Arbitrios Municipales del año dos mil ocho, obrantes de fojas treinta y nueve a cuarenta del referido expediente, que adjuntó no ostentan dicha calidad; y así determinó que la demandada es poseedora precaria del bien *sub litis* que se encuentra identificado con la Acta de Inspección Judicial y el Informe Técnico, en el que se concluye que el Lote cuarenta y cuatro de propiedad del demandante se encuentra ocupado por la demandada en un área de veintinueve punto noventa y nueve metros cuadrados. **Cuarto.-** Que, Alejandrina Zumaeta Pinedo apeló la sentencia bajo el fundamento de que no está acreditado que se haya identificado el bien materia de proceso, ya que se demandó el Desalojo por Ocupación Precaria de una parte del inmueble número novecientos noventa y nueve de la Calle Echenique, el que se ha identificado en la Copia Literal de Dominio como Lote cuarenta y cuatro de la Manzana “S” del Pueblo Joven Asentamiento de Vivienda “Mariscal Castilla”, sin embargo la sentencia se refiere al Asentamiento Humano de Viviendas “Mariscal Castilla”, y al ser diferente, generó desacuerdo, confusión y controversia entre lo que manifestó el demandante y sus pruebas, lo que debió ser meritudo y luego declararse improcedente la demanda, por ello la sentencia está llena de irregularidades y vicios que vulneran su derecho de defensa, el debido proceso y el principio de congruencia. **Quinto.-** Que, la sentencia de revisión de fojas doscientos diecinueve del expediente principal, del ocho de abril del año dos mil diez, revocó la sentencia apelada que declaró fundada la demanda de Desalojo por Ocupación Precaria; y reformándola, declaró improcedente la demanda, ya que el demandante acreditó ser propietario del inmueble sito en el Pueblo Joven Asentamiento de Viviendas “Mariscal Castilla”, Manzana “S”, Lote cuarenta y cuatro, Etapa Primera, conforme a la Copia Literal de Dominio de fojas trece del expediente aludido, pero con la Declaración Jurada del Impuesto Predial del año dos mil ocho de fojas catorce del mismo expediente y la Ficha Catastral de fojas quince de dicho expediente, se verificó que el bien está situado en la

Corte Suprema de Justicia de la República
Sala Civil Transitoria

CASACIÓN 2506 – 2010
LORETO
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA

Calle Nueve de Diciembre número novecientos noventa y nueve de la ciudad de Maynas, en Iquitos – Loreto; sin embargo en la sentencia se ordena la desocupación de parte del bien “(...) ubicado en la Calle Echenique número novecientos noventa y nueve, Lote cuarenta y cuatro, Manzana “S” del Asentamiento Humano de Viviendas “Mariscal Castilla”, Distrito de Iquitos, Provincia de Maynas, inscrito en la Partida número P uno dos cero uno dos tres dos cero (...)”, sin tener en cuenta que el demandante solicitó la desocupación del inmueble ubicado en la Calle Nueve de Diciembre número novecientos noventa y nueve, que constituye parte de su propiedad; existiendo contradicción entre el bien de propiedad del demandante –Calle Nueve de Diciembre número novecientos noventa y nueve– y el fallo que ordenó la desocupación de parte del bien sito en la Calle Echenique número novecientos noventa y nueve, porque no existe identificación puntual del bien del demandante; además, la Inspección Judicial se realizó en la Calle Nueve de Diciembre número novecientos cincuenta y cuatro y el Juez no solicitó al Perito que precise si el inmueble inspeccionado es parte del inmueble materia de *litis*, sin embargo en el Informe Técnico de fojas ciento setenta y dos del expediente principal, el Perito señaló que la demandada usurpó el Lote cuarenta y cuatro en veintinueve punto noventa y nueve metros cuadrados de propiedad del demandante y está ubicado en la Calle Echenique número mil noventa y nueve y se ordenó la desocupación del bien ubicado en la Calle Echenique número novecientos noventa y nueve; en tal sentido, el demandante debe regularizar la documentación que lo acredite como propietario del bien que pretende desalojar debidamente identificado. **Sexto.-** Que, como sustento de los agravios descritos en los fundamentos del recurso de casación –acápites **a)** y **b)**–, específicamente el recurrente sostiene que se debe aplicar correctamente el artículo novecientos once del Código Civil así como las normas del proceso, toda vez que la demandada ejerce la posesión precaria del inmueble *sub litis* sin título, el mismo que está identificado mediante el Oficio número ciento cuarenta y cuatro – dos mil ocho – SGC – GAT – MPM emitido por la Municipalidad Provincial de Maynas, Departamento de Loreto, el Acta de

Corte Suprema de Justicia de la República
Sala Civil Transitoria

CASACIÓN 2506 – 2010
LORETO
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA

Inspección Judicial y el Informe Técnico citado; entonces, al respecto, se tiene que el demandante pretende que Alejandrina Zumaeta Pinedo desaloje y le restituya una parte –la huerta– de su inmueble ubicado en la Calle Echenique número novecientos noventa y nueve, Lote cuarenta y cuatro, Manzana “S” del Pueblo Joven Asentamiento de Vivienda “Mariscal Castilla”, Distrito de Iquitos, Provincia de Maynas, Departamento de Loreto, el mismo que la demandada, sin autorización ni documento que lo acredite, consiguió que se le asigne el número novecientos cincuenta y cuatro de la Calle Nueve de Diciembre; por lo que primero se debe individualizar el inmueble *sub litis*, y para ello conforme a la Copia Literal de la Partida número P uno dos cero uno dos tres dos cero del Registro de Propiedad Inmueble de los Registros Públicos de Loreto, se tienen los siguientes datos constantes que permiten identificar e individualizar el inmueble: “Copia Literal, Pueblo Joven Asentamiento de Viviendas “Mariscal Castilla”, Manzana “S”, Lote cuarenta y cuatro, Etapa Primera, área ciento cuarenta y nueve punto diecisiete metros cuadrados, linderos: frente Jirón Echenique, derecha Calle Nueve de Diciembre, izquierda Lote cuarenta y tres, fondo Lote cuarenta y cinco, titulares actuales: José Carlos Vela Amasifuén y Alejandrina Salas Tupullima” –véase fojas cuatro del expediente principal–; luego, a fojas catorce de dicho expediente, obra la Declaración Jurada del Impuesto Predial del año dos mil ocho referente al inmueble ubicado en el Jirón Nueve de Diciembre número novecientos noventa y nueve, Manzana “S”, Lote cuarenta y cuatro, y la Ficha Catastral –de fojas quince del citado expediente– también contiene la misma dirección; finalmente, se debe precisar que con estos datos se acredita que el inmueble *sub litis* es de propiedad del demandante. **Sétimo.-** Que, por otra parte, la demandada para resistir la pretensión del demandante presentó como únicos documentos que acreditan su posesión los recibos a su nombre, por servicio de agua emitidos por Sedal Loreto Sociedad Anónima en los que se consignan la dirección Calle Nueve de Diciembre número novecientos cincuenta y cuatro, por servicio de energía eléctrica expedidos por la Empresa Regional de Servicio Público de Electricidad del Oriente Sociedad Anónima que consignan la misma dirección

Corte Suprema de Justicia de la República
Sala Civil Transitoria

CASACIÓN 2506 – 2010
LORETO
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA

señalada, y luego en copia simple la Declaración Jurada del Impuesto Predial y la Liquidación de Arbitrios Municipales del año dos mil ocho en los que también se tiene la dirección precisada; se resalta que no adjuntó otro documento que pruebe su posesión; ahora bien, respecto a la numeración novecientos cincuenta y cuatro en la Calle Nueve de Diciembre, se tiene el Oficio número ciento cuarenta y cuatro – dos mil ocho – SGC – GAT – MPM de fojas setenta y cuatro del expediente principal, sobre “Búsqueda de Expediente Administrativo de Asignación de Número Municipal”, en el que se precisó que no se encontró *“(...) dato alguno referente al Expediente Administrativo tramitado por Alejandrina Zumaeta Pinedo (...)”* mediante el cual se haya asignado *“(...) la numeración municipal del inmueble ubicado en el Jirón Nueve de Diciembre – antes Calle Nueve de Diciembre– número novecientos cincuenta y cuatro, Manzana “S”, Lote cuarenta y cuatro - A, del Pueblo Joven “Mariscal Castilla” Primera Etapa.”*, es decir, esta numeración “novecientos cincuenta y cuatro” la Municipalidad Provincial de Maynas, Departamento de Loreto, no la tiene registrada y la demandada no alega, al respecto, fundamento alguno que esclarezca su existencia, más aún, si sólo se tienen los documentos que ofreció; finalmente los otros medios probatorios que presentó el demandante obrantes de fojas ciento dos a ciento quince del expediente principal, mediante la Resolución número doce, de fojas ciento diecisiete de dicho expediente, de fecha doce de marzo del año dos mil nueve, fueron declarados improcedentes por lo que no son objeto de valoración. **Octavo.-** Que, se tiene la Inspección Judicial que obra a fojas ciento sesenta y ocho del expediente mencionado, realizada el ocho de setiembre del año dos mil nueve, con intervención del Perito Judicial Darwin Montalván Santillán, en la que se apreció, en el inmueble inspeccionado, la numeración de la Calle Nueve de Diciembre número novecientos cincuenta y cuatro y que *“(...) colinda por el lado izquierdo entrando con el inmueble signado como Rufino Echenique número mil noventa y nueve (...)”*; y, el Informe Técnico de fojas ciento setenta y dos del expediente en mención, concluye que: *“(...) 2) El área usurpada por la señora Alejandrina Zumaeta Pinedo al Lote cuarenta y cuatro (...)”* –del demandado– *“(...) es de*

Corte Suprema de Justicia de la República
Sala Civil Transitoria

CASACIÓN 2506 – 2010
LORETO
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA

veintinueve punto noventa y nueve metros cuadrados (...)”, entonces, en efecto se acreditó que la demandada ocupa parte del inmueble del demandante sin título que se lo permita; por lo que ahora sí es de aplicación el artículo novecientos once del Código Civil a favor del demandante, pues la posesión precaria que ejerce la demandada sin justo título debe ser repuesta al demandante. **Noveno.-** Que, tratándose del ejercicio de una acción de Desalojo por Ocupación Precaria, se tiene que en reiterada y uniforme jurisprudencia emitida por este Supremo Tribunal, como por ejemplo, a través de la Casación número tres mil ciento cuarenta y ocho – mil novecientos noventa y ocho de Lambayeque, se ha establecido que: *“Para amparar una acción de Desalojo por Ocupación Precaria, el accionante debe acreditar dos condiciones copulativas; tales son: la titularidad sobre el bien cuya desocupación pretende y que el emplazado ocupa el mismo sin título o cuando el que tenía ha fenecido”*⁽¹⁾; así como la Casación número dos mil cuatrocientos setenta y cuatro – mil novecientos noventa y nueve de La Libertad, la cual señala que: *“Reiteradas ejecutorias expedidas por esta Sala Suprema tienen establecido que en un proceso sobre Desalojo por Ocupación Precaria, el demandante debe acreditar fehacientemente su derecho de propiedad con relación al bien sub litis y que la parte demandada ejerce una posesión sin título que la respalde o habiéndolo tenido éste ha fenecido”*⁽²⁾; lo que en efecto se cumple en el presente proceso, pues se ha establecido que el demandante acreditó la titularidad de su derecho sobre la propiedad que pretende que la demandada desocupe, y esta última no presentó medio probatorio alguno que acredite su dicho, es decir, lo posee sin título que la respalde. **Décimo.-** Que, así los hechos y el derecho, y al configurarse el motivo de la infracción normativa, el recurso de casación interpuesto debe ser estimado y procederse conforme a lo dispuesto en el artículo trescientos noventa y seis del Código Procesal Civil.

⁽¹⁾ Casación número tres mil ciento cuarenta y ocho – mil novecientos noventa y ocho de Lambayeque, publicada en el Diario Oficial “El Peruano”, el día nueve de setiembre del año mil novecientos noventa y nueve, página tres mil ochocientos noventa y cuatro.

⁽²⁾ Casación número dos mil cuatrocientos setenta y cuatro – mil novecientos noventa y nueve de La Libertad, publicada en el Diario Oficial “El Peruano”, el día once de enero del año dos mil, página cuatro mil quinientos veintiséis.

**Corte Suprema de Justicia de la República
Sala Civil Transitoria**

**CASACIÓN 2506 – 2010
LORETO
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

Por estos fundamentos, declararon: **FUNDADO** el recurso de casación interpuesto por José Carlos Vela Amasifuén mediante escrito obrante a fojas doscientos veintiocho del expediente principal; **CASARON** la resolución impugnada, en consecuencia, **NULA** la sentencia de vista –Resolución número veintinueve– expedida por la Sala Civil Mixta de la Corte Superior de Justicia de Loreto, de fojas doscientos diecinueve del citado expediente, de fecha ocho de abril del año dos mil diez; **y actuando como sede de instancia, CONFIRMARON** la sentencia apelada –Resolución número veinticuatro– expedida por el Segundo Juzgado Civil de Maynas de la Corte Superior de Justicia de Loreto, obrante a fojas ciento noventa y cinco del expediente principal, de fecha treinta de noviembre del año dos mil nueve, que declaró fundada la demanda y ordenó que la demandada cumpla con restituir al demandante la parte que viene ocupando del inmueble de su propiedad, con lo demás que contiene; **DISPUSIERON** la publicación de la presente resolución en el Diario Oficial “El Peruano”, bajo responsabilidad; en los seguidos por José Carlos Vela Amasifuén contra Alejandrina Zumaeta Pinedo, sobre Desalojo por Ocupación Precaria; y los devolvieron. Ponente Señor Ticona Postigo, Juez Supremo.-

S.S.

TICONA POSTIGO

ARANDA RODRÍGUEZ

PALOMINO GARCÍA

VALCÁRCEL SALDAÑA

MIRANDA MOLINA

DRO / CBS