

cuál es la interpretación correcta. Así tenemos que, el recurso no cumple con las exigencias antes descritas pues no demuestra la incidencia que tendría la infracción que denuncia en el fallo que cuestiona, conforme al requisito de procedencia establecido en el inciso 3 del artículo 388 del Código Procesal Civil. **SÉTIMO.-** Que, no puede pasar inadvertido que las alegaciones que plantea el recurrente, están basadas en una pretendida nueva calificación de los hechos, a fin de acreditar que es propietaria del bien sub litis lo cual no es materia del sumárisimo proceso que nos ocupa; más aun que las instancias de mérito han estimado la demanda al determinar que la demandante es propietaria registral del inmueble y que ésta no ha transferido la propiedad del bien a favor de la demandada. Consecuentemente su pretensión casatoria resulta ajena al debate casatorio, en tanto, la Corte de Casación no constituye una instancia más en la que se puede provocar un nuevo examen crítico de los medios probatorios y el aspecto fáctico del proceso; lo que implica que no es actividad constitutiva del recurso de casación revalorar la prueba, los hechos ni juzgar los motivos que formaron la convicción del Tribunal de mérito, de ahí que también son excluidos aquellos hechos que la impugnante estima no valorados. Por las razones expuestas y de conformidad con lo previsto en el artículo 392 del Código Procesal Civil, Declararon: **IMPROCEDENTE** el recurso de casación interpuesto por la demandada por la demandada Paulina Choque Mejía a fojas ciento sesenta; **DISPUSIERON** la publicación de la presente resolución en el Diario Oficial "El Peruano" conforme a ley; en los autos seguidos por Lorenza Yrribari Ochoa viuda de Atúnar, sobre desalojo por ocupación precaria; interiniendo como Ponente el Juez Supremo, señor **De la Barra Barrera**. SS. TELLO GILARDI, DEL CARPIO RODRÍGUEZ, RODRÍGUEZ CHÁVEZ, CALDERÓN PUERTAS, DE LA BARRA BARRERA C-1485495-27

CAS. Nº 1264-2015 AMAZONAS

Desalojo por Ocupación Precaria. **DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA:** La esencia de este proceso, no consiste en determinar o resolver en definitiva el derecho de propiedad, sino la validez de la restitución o la entrega de la posesión en base a un título legítimo y suficiente que la justifique, frente a la ausencia de título o fenecimiento del que tuvo la parte ocupante. Artículo 911 del Código Civil. Lima, veintisiete de setiembre de dos mil dieciséis. **LA SALA CIVIL PERMANENTE DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA: VISTA:** la causa número mil doscientos sesenta y cuatro – dos mil quince; en audiencia pública llevada a cabo en el día de la fecha; luego de producida la votación con arreglo a ley, se emite la siguiente sentencia: 1.- **MATERIA DE GRADO:** El recurso de casación interpuesto por el demandante Carlos Arturo Del Castillo Torres, de fecha 23 de marzo de 2015, obrante a folios doscientos nueve, contra la sentencia de vista de fecha 04 de marzo de 2015, de folios ciento setenta y siete, que resuelve confirmar la sentencia apelada de fecha 06 de noviembre de 2014, de folios ciento veintinueve, que declaró infundada la demanda de folios dos y siguientes, subsanada a folios treinta y uno; en los seguidos contra Filida Montenegro Loja y Teófilo Tochón Santillán, sobre desalojo por ocupación precaria. 2.- **ANTECEDENTES: 2.1.** En el caso *sub examine*, se tiene que el demandante Carlos Arturo Del Castillo Torres [a través de su representante Víctor Rafael Valqui Chuquizuta] interpone demanda de desalojo por ocupación precaria¹, contra Teófilo Tochón Santillán y Filida Montenegro Loja, para que desocupen el bien inmueble ubicado en Jirón Unión Nº 215 - Chachapoyas. 2.2. Sustenta su pedido, señalando que es propietario del citado predio, en virtud de la escritura pública de compraventa de fecha 28 de junio de 2012², celebrada con Renzo Ulises Ugarelli Bernaldes, y este último lo adquirió de sus anteriores propietarios (ahora demandados) Teófilo Tochón Santillán y Filida Montenegro Loja mediante contrato de compraventa del 16 de junio de 2010³, sin embargo, refiere que desde dicha fecha los citados encausados siguen viviendo en el predio, a pesar que ya no les pertenece, y por tanto, tienen la condición de precarios. 2.3. Por su parte, los demandados Filida Montenegro Loja y Teófilo Tochón Santillán al contestar la demanda⁴, alegan no ser precarios, y que no han celebrado ningún contrato de compraventa con el demandante; precisan que con el señor Renzo Ugarelli Bernaldes celebraron un contrato privado de compraventa, pero como garantía por un préstamo de dinero que este les hiciera, en la suma de veinte mil nuevos soles (S/.20,000.00), por lo que concurren al notario simulando que se les pagó por el inmueble *sub litis*, la suma de sesenta mil nuevos soles (S/.60,000.00), sin embargo, al cumplir con la deuda este se negó a anular el citado acto jurídico, transfiriendo maliciosamente el bien a favor del actor. 2.4. Mediante sentencia de fecha 06 de noviembre de 2014⁵, se declara infundada la demanda, la que fue confirmada por sentencia emitida por la Sala Mixta de Chachapoyas de la Corte Superior de Justicia de Amazonas, con fecha 04 de marzo de 2015⁶. 3.- **RECURSO DE CASACIÓN:** Por resolución de fecha 04 de mayo del 2016, de folios cincuenta y uno del cuadernillo de casación formado ante esta Sala Suprema, se declaró procedente el recurso de casación interpuesto por el demandante Carlos Arturo Del Castillo Torres, por la causal de: **Apartamiento inmotivado del Precedente Judicial de la Casación N°2195-2011-Ucayali**. Señala que la recurrida se aparta inmotivadamente

del Cuarto Pleno Casatorio – Casación N° 2195-2011-Ucayali, que ha establecido como doctrina jurisprudencial vinculante, cuando una persona tendrá la condición de precario: "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 haber 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 de poseer"; es decir, los demandados desde el momento que realizaron la venta a don Renzo Ulises Ugarelli Bernaldes, el 16 de junio de 2010, se encontraban en condición de precarios, al no contar con título que los proteja, más aún si mediante carta notarial de fecha 22 de junio de 2012, don Renzo Ulises Ugarelli Bernaldes requirió a los demandados a desocupar el inmueble. Una vez realizada la transferencia del predio a favor de su poderdante, este en calidad de nuevo propietario, nuevamente cursó carta notarial a los demandados el día 21 de agosto de 2012, con lo cual se demuestra que los demandados continuaban en condición de precarios. El Cuarto Pleno Casatorio, ha establecido como doctrina jurisprudencial vinculante que cuando el demandado afirme haber realizado edificaciones o modificaciones sobre el predio materia de desalojo – sea de buena o mala fe – lo único que debe verificarse es si el demandante tiene derecho o no a discutir la posesión que invoca, dejándose a salvo el derecho del demandado a reclamar en otro proceso lo que considere pertinente. En este caso, si tiene el derecho a reclamar la posesión que invoca. Finalmente precisa que su pretensión casatoria principal es anulatoria. 4.- **CUESTIÓN JURÍDICA EN DEBATE:** En este caso, la cuestión jurídica objeto de control en sede casatoria, es verificar si la resolución recurrida ha infringido las normas contenidas en el numeral tres de la presente resolución; en tal sentido, se deberá determinar si corresponde o no el desalojo por ocupación precaria de los demandados. 5.- **FUNDAMENTOS DE ESTA SALA SUPREMA: 5.1.** Según lo establecido en el artículo 384 del Código Procesal Civil modificado por el artículo 1 de la Ley 29364, el recurso de casación tiene por fines esenciales la adecuada aplicación del derecho objetivo al caso concreto y la uniformidad de la jurisprudencia nacional por la Corte Suprema de Justicia (finalidad nomofiláctica y uniformizadora, respectivamente); finalidad que se ha precisado en la Casación número 4197-2007-La Libertad⁷ y Casación número 615-2008-Arequipa⁸; por tanto, este Tribunal Supremo sin constituirse en una tercera instancia procesal, debe cumplir con pronunciarse acerca de los fundamentos del recurso, por las causales declaradas procedentes. 5.2. Antes de ingresar a analizar las infracciones invocadas, es del caso anotar que, en reiteradas ejecutorias emitidas por la Corte Suprema de Justicia de la República se ha establecido que la posesión precaria es la que se ejerce de facto o de forma clandestina, sin contar con título que justifique la posesión, entendiéndose como tal a la ausencia absoluta de cualquier circunstancia que permita advertir la legitimidad de la posesión que detenta el ocupante. Asimismo, el artículo 911 del Código Civil exige que se prueben dos condiciones copulativas: 1) Que el demandante acredite la propiedad del bien cuya desocupación pretende –terreno y construcciones–; y 2) Que el emplazado ocupe el mismo sin título o cuando el que tenía ha fenecido, criterios que de igual manera se analizarán en el presente caso. 5.3. En ese entendido, analizados los agravios que sostienen la causal denunciada, se tiene que la presente controversia sobre desalojo por ocupación precaria, está dirigida a que los emplazados desocupen el inmueble materia de *litis*; consecuentemente la esencia de este proceso, no consiste en determinar o resolver en definitiva el derecho de propiedad, sino la validez de la restitución o la entrega de la posesión en base a un título legítimo y suficiente que la justifique, frente a la ausencia de título o fenecimiento del que tuvo la parte ocupante; la misma que por su naturaleza, debe ser de elemental probanza y dilucidación; de allí que el ordenamiento jurídico ha dispuesto que dicha pretensión sea tramitada en la vía sumárisima de conformidad con el artículo 585 y siguientes del Código Procesal Civil, la cual resulta más breve y expedita, siendo improcedente incluso la reconvencción, el ofrecimiento de medios probatorios en segunda instancia; así como, modificar o ampliar la demanda, entre otros, de acuerdo al artículo 559 del texto normativo acotado. 5.4. En ese contexto, se advierte de autos, que el demandante ha acreditado tener la calidad de propietario del inmueble, conforme se aprecia de la escritura de compraventa del inmueble urbano ubicado en Jirón Unión Nº 215 - Chachapoyas, celebrado con su anterior propietario Renzo Ulises Ugarelli Bernaldes, el 28 de junio de 2012, acto jurídico que consta en documento de fecha cierta, que al no haber sido materia de cuestionamiento ni declarado nulo, que haga dudar de la validez del mismo, su contenido se presume exacto y veraz produciendo todos sus efectos jurídicos como tal, frente a los emplazados y terceros. Por lo que, el actor está investido de las facultades para exigir se le restituya la posesión del citado bien *sub litis* que ejercen los demandados, de manera ilegítima. 5.5. En consecuencia, este Supremo Tribunal

considera que la instancia de mérito se equivocó al desestimar la pretensión del demandante, dándole mérito al contrato de compraventa de fecha 26 de enero de 1996⁹, por el cual los demandados adquirieron el predio en cuestión, desconociendo que estos transfirieron el citado bien a favor de Renzo Ulises Ugarelli Bernaldes, con fecha 16 de junio de 2010¹⁰, no habiéndose probado en autos, que el inmueble haya sido cedido en garantía por un préstamo de dinero; y en ese sentido, el primer contrato no tenía vigor alguno, y por tanto, el título de posesión que tenían los demandados había fenecido, deviniendo su ocupación en precaria, de conformidad con lo dispuesto en la parte final del artículo 911 del Código Civil. **5.6.** Respecto, al argumento de la recurrida, que no se habría acreditado que el actor sea propietario de la edificación, ante ello, es preciso señalar que la pretensión por edificación en terreno ajeno no puede ni debe ser discutida dentro del proceso por ocupación precaria, por ser ajena a su naturaleza y fines, debido a la sumariedad de su trámite; dejándose a salvo el derecho de los demandados para que accionen en la vía correspondiente, en la cual se podrá dilucidar si existió o no buena fe en la edificación de las construcciones. **5.7.** Por lo que, en el caso de autos, corresponde amparar la casación interpuesta por el demandante, y declarar fundada la presente demanda, al haberse establecido los presupuestos fácticos y legales a que se contrae el artículo 911 del Código Civil, esto es, se ha determinado la calidad de ocupantes precarios de los demandados, al no presentar título alguno que acredite su permanencia en el inmueble citado; y que el Cuarto Pleno Casatorio Civil realizado por las Salas Civiles de la Corte Suprema de Justicia de la República, recaída en la Casación N° 2195-2011-Ucayali [que establece los supuestos de la posesión precaria], definió dicha condición de la siguiente manera: “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.”¹¹

6.- DECISIÓN: Por estos fundamentos, **DECLARARON: 6.1. FUNDADO** el recurso de casación interpuesto por el demandante Carlos Arturo Del Castillo Torres, de fecha 23 de marzo de 2015; en consecuencia: **CASARON** la sentencia de vista de fecha 04 de marzo de 2015, de folios cientos setenta y siete, emitida por la Sala Mixta de Chachapoyas de la Corte Superior de Justicia de Amazonas; y actuando **en sede de instancia: REVOCARON** la resolución emitida por la primera instancia, y **REFORMÁNDOLA** declararon **FUNDADA** la demanda de folios dos y siguientes, subsanada a folios treinta y uno; en consecuencia, **ORDENARON** que los demandados Filida Montenegro Loja y Teófilo Tochón Santillán cumplan con desocupar el inmueble urbano ubicado en Jirón Unión N° 215 – Chachapoyas. **6.2. DISPUSIERON** la publicación de la presente resolución en el Diario Oficial “El Peruano”, bajo responsabilidad; en los seguidos por Carlos Arturo Del Castillo Torres contra Filida Montenegro Loja y Teófilo Tochón Santillán, sobre desalojo por ocupación precaria; y, los devolvieron. Interviene como ponente la señora Jueza Suprema **Tello Gilardi.- SS. TELLO GILARDI, DEL CARPIO RODRÍGUEZ, RODRÍGUEZ CHÁVEZ, CALDERÓN PUERTAS, DE LA BARRA BARRERA**

¹ Folios 2 subsanada a folios 31.

² Folios 9.

³ Folios 109.

⁴ Folios 40.

⁵ Folios 129.

⁶ Folios 177.

⁷ Diario Oficial El Peruano: Sentencias en Casación, Lunes 31 de marzo de 2008, páginas 21689 a 21690.

⁸ Diario Oficial El Peruano: Sentencias en Casación, Lunes 31 de marzo de 2008, páginas 23300 a 23301.

⁹ De folios 49.

¹⁰ De folios 109.

¹¹ Cuarto Pleno Casatorio Civil: Casación N° 2195-2011-Ucayali, se establece como doctrina jurisprudencial definición de ocupante precario, conclusión N°1.

C-1485495-28

CAS. N° 1292-2015 ICA

REIVINDICACIÓN Y PAGO DE FRUTOS. Sucesión Procesal: Si bien la muerte pone fin a los atributos jurídicos de la persona y por ende, la capacidad procesal de ésta en el litigio también desaparece, ello no es causal para concluir el proceso, por el contrario, deberá continuarse el mismo con los llamados por ley; conforme así lo dispone el artículo 108 del Código Procesal Civil. Lima, veintinueve de marzo de dos mil dieciséis. **LA SALA CIVIL PERMANENTE DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA: VISTA:** con los acompañados, la causa número mil doscientos noventa y dos – dos mil quinientos; en audiencia pública llevada a cabo en el día de la fecha, con los Señores Jueces Supremos: Tello Gilardi – Presidenta, Del Carpio Rodríguez, Rodríguez Chávez, Calderón Puertas y De la Barra Barrera; luego de producida la votación con arreglo a ley, se emite la siguiente sentencia: **I. MATERIA DEL RECURSO:** El recurso de casación interpuesto por la demandada Dionisia Alfaro Salcedo, de fecha trece de febrero de dos mil quinientos, obrante a folios setecientos setenta y cuatro, contra la sentencia de vista de fecha veintiséis de

enero de dos mil quinientos, de folios setecientos sesenta, por la cual se resuelve confirmar la sentencia apelada de fecha nueve de octubre de dos mil catorce, de folios setecientos quince, que declaró fundada en parte la demanda de folios nueve y siguientes en el extremo del pedido de reivindicación e infundada en cuanto a la pretensión del pago de frutos; en los seguidos por Gabriel Romero Grimaldo. **II. ANTECEDENTES 2.1.** En el caso *sub examine*, Pedro Farfán Grimaldo, en su condición de apoderado de los demandantes Gabriel Romero Grimaldo, Teófilo Fernando Romero Grimaldo y Sabina Romero Grimaldo de Espinoza, interpone demanda de reivindicación¹, a fin de que los demandados Cleto Marcelino Quispe Fuentes, Moisés Quispe Alfaro, Francisco Quispe Alfaro, Juan Quispe Alfaro, Rosa Quispe Alfaro, Leonor Quispe Alfaro y Dionisia Alfaro Salcedo, cumplan con restituir el inmueble de su propiedad ubicado en el Lote N° 6 de la manzana E, sector Los Grimaldos, provincia de Ica; solicitando además el pago de frutos. **2.2.** La parte demandante sustenta su pedido, afirmando ser titulares del predio en cuestión por una extensión de quinientos cuarenta y siete punto ochenta metros cuadrados (547.80 m²), mientras que el demandado Cleto Marcelino Quispe Fuentes al contestar la demanda², señaló que fueron desalojados su esposa y sus hijos (demás co-demandados), de un área de noventa y nueve punto cuarenta y dos metros cuadrados (99.42 m²) que forma parte del citado inmueble, el mismo que fue ordenado en el Expediente N° 1990-2001; por lo que, mediante sentencia de primera instancia de fecha nueve de octubre de dos mil catorce³, se declaró fundada en parte la demanda, y, la sustracción de la materia y por concluido el proceso respecto a la restitución de este último perímetro, ordenando a los demandados restituyan a la parte accionante el área de cuatrocientos cuarenta y ocho punto treinta y ocho metros cuadrados (448.38 m²); siendo luego confirmado por sentencia de vista de fecha veintiséis de enero de dos mil quinientos⁴. **III. AUTO CALIFICATORIO DE CASACIÓN:**

Por resolución de fecha dieciséis de setiembre de dos mil quinientos, de folios cuarenta y cinco del cuadernillo de casación formado ante esta Sala Suprema, se declaró procedente el recurso de casación, por la causal de: **Infracción normativa del artículo 139 incisos 3 y 5 de la Constitución Política del Perú.** Sostiene que el demandado Cleto Marcelino Quispe Fuentes, falleció durante el desarrollo del presente proceso, y no existe ningún defensor que ejerza la defensa de sus derechos e intereses, vulnerándose de tal forma el artículo 108 del Código Procesal Civil. Así también, ha sucedido con los demandantes Gabriel y Teófilo Fernando Romero Grimaldo, fallecidos el ocho de octubre de dos mil diez y nueve de febrero de dos mil doce, respectivamente, a quienes no se les ha nombrado curador procesal, por lo que también se ha incurrido en causal de nulidad. Finalmente, durante el trámite del proceso el juzgador ha incurrido en vicios y omisiones, toda vez que el apoderado de los demandantes, a pesar de haber caducado el poder que se le otorgó, continuó litigando; que luego se permitió el apersonamiento de personas ajenas al proceso, como es el caso de Josy Zarria Barcellos, quien se apersona por Oscar Miguel Romero Lissa Amelia Espinoza Romero y Fernando Romero Zumaeta, sin haber acreditado el derecho sucesorio; posteriormente, se sigue permitiendo el apersonamiento de terceros como Esteban Masías Giraldo Grimaldo, quien sin acreditar derecho alguno pretende ser parte, actuación que ha causado perjuicio a la recurrente. **IV. CUESTION JURÍDICA A DEBATIR:** La controversia se ciñe en determinar si en el presente proceso se encuentra acreditada la sucesión procesal y la debida representación de los actores, así como del demandado Cleto Marcelino Quispe Fuentes, después de producido el fallecimiento de los mismos, pues este es el único punto cuestionado por la recurrente. **V. FUNDAMENTOS: 5.1.-** Según lo establecido en el artículo 384 del Código Procesal Civil, modificado por el artículo 1 de la Ley número 29364, el recurso de casación tiene por fines esenciales la adecuada aplicación del derecho objetivo al caso concreto y la uniformidad de la jurisprudencia nacional por la Corte Suprema de Justicia (finalidad nomofláctica y uniformizadora, respectivamente); precisados en la Casación número 4197-2007/La Libertad⁵ y Casación número 615-2008/Arequipa⁶; por tanto, este Tribunal Supremo, sin constituirse en una tercera instancia procesal, debe cumplir su deber de pronunciarse acerca de los fundamentos del recurso, por las causales declaradas procedentes. **5.2.-** Es del caso anotar, que el derecho al debido proceso y la tutela jurisdiccional efectiva están consagrados en el artículo 139 inciso 3 de la Constitución Política del Estado, y tienen estrecha vinculación con el derecho a la motivación de las resoluciones judiciales, regulado por el inciso 5 del citado artículo, en tanto ello garantiza a los justiciables el derecho de defensa de sus intereses, que en el presente caso, importa los de quien fallece durante la tramitación de un proceso, a fin de que sea reemplazado en el mismo como titular activo o pasivo del derecho discutido, conforme así lo establece el artículo 108 del Código Procesal Civil. **5.3.-** Que, el cuestionamiento de la casante, se centra en que durante el desarrollo del proceso a consecuencia del fallecimiento de los demandantes Gabriel y Teófilo Romero Grimaldo, y del demandado Cleto Marcelino Quispe Fuentes, se habría permitido el apersonamiento de personas ajenas al proceso, sin haberse acreditado la sucesión procesal de los actores, así como que tampoco ha existido