



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
CASACIÓN N° 403 - 2016
LIMA

Desalojo por Ocupación Precaria

El recurso de casación tiene por fines la adecuada aplicación del derecho objetivo al caso concreto y la uniformidad de la jurisprudencia nacional por la Corte Suprema de Justicia.

Lima, veintinueve de setiembre de dos mil dieciséis.-

La **SALA CIVIL PERMANENTE DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA**: vista la causa número cuatrocientos tres – dos mil dieciséis, en audiencia pública llevada a cabo en la fecha y producida la votación con arreglo a Ley; emite la siguiente sentencia:

I. ASUNTO

En el presente proceso de desalojo por ocupación precaria, la demandada **Ada Isabel García Lescano de Ruiz** ha interpuesto recurso de casación (fojas ciento cincuenta), contra la sentencia de vista de fecha diecinueve de noviembre de dos mil quince (fojas ciento cuarenta y tres), que confirmó la sentencia apelada del catorce de octubre de dos mil catorce (fojas ciento tres), que declaró fundada la demanda de desalojo por ocupación precaria.

II. ANTECEDENTES

1. DEMANDA

El cinco de noviembre de dos mil trece, mediante escrito de fojas treinta y dos, Karem Elizabeth Salcedo Barrenechea, en representación de Ángel Humberto Olsen Lescano, interpone demanda a fin que se le restituya la posesión del inmueble ubicado en la calle Inés Huaylas KU. Lote 2 (hoy calle Inés Huaylas Yupanqui N° 140), primera etapa de la Urbanización



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
CASACIÓN N° 403 - 2016
LIMA

Desalojo por Ocupación Precaria

Maranga, distrito de San Miguel, Lima, contra Ada Isabel García Lescano de Ruiz y Alfredo Eddie Ruiz Sotomayor. Señala que:

- Su representado es propietario del bien materia de demanda y que en un acto de buena fe, hace diecinueve años y sin mediar contrato, cedió el uso y habitación de su propiedad a favor de los demandados por ser familiares, esto es su hermana y cuñado que se encontraban atravesando problemas económicos y de salud con el fin que les sirviera de morada, sin requerirles pago alguno.
- A los demandados se les ha pedido la restitución del bien hace más de un año, habiéndoles cursado carta notarial el veinte de noviembre de dos mil doce, pero hasta la fecha no han respondido razones por las cuales los invitó a conciliación extrajudicial pero no asistieron, y como consecuencia de ello es que interpone demanda de desalojo.

2. CONTESTACIÓN DE LA DEMANDA

Mediante escrito de fojas sesenta y cinco, Ada Isabel García Lescano de Ruiz y Alfredo Eddie Ruiz Sotomayor contestan la demanda negándola y contradiciéndola en todos sus extremos, argumentando que:

- Es cierto que el demandante es propietario del bien, pero desde hace diecinueve años vienen ejerciendo su posesión en forma continua, pacífica, pública y a título de propietario, pues recibieron promesa de venta. No pagan renta alguna porque no son inquilinos, mas bien por cuidar las herramientas con que cuenta ella se les prometió pagarles sueldo mensual, el cual nunca ocurrió por el plazo señalado.
- No han contestado la carta notarial, porque vienen esperando que el demandante se apersona en forma personal para conversar sobre su venta y su pago por el cuidado de sus herramientas. Que poseen el bien



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
CASACIÓN N° 403 - 2016
LIMA

Desalojo por Ocupación Precaria

por veinte años y tienen derecho a pedir ante el Poder Judicial se les declare propietarios. Que han efectuado mejoras en el bien.

3. SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA

El catorce de octubre de dos mil catorce, mediante resolución número cinco, obrante a fojas ciento tres, el Trigésimo Cuarto Juzgado Especializado en lo Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima declaró fundada la demanda, con costos y costas, señalando que:

- El demandante acredita que es propietario del bien con el testimonio de la escritura pública de compraventa y la copia literal de la Partida N° 41201630, por lo tanto es titular excluyente en los derechos de dominio con derecho para demandar la restitución.
- Los demandados admiten haber recibido el bien del demandante, acreditándose que ellos en efecto ocupan el bien sin título alguno.
- No existe en autos prueba alguna de que hubo promesa de venta que les favoreciera a los demandados, máxime si ellos afirman no haber tenido ningún vínculo contractual con el actor.
- El hecho de alegar posesión por veinte años no constituye título alguno que ampare su posesión, pues no han iniciado siquiera un proceso de prescripción tendiente a ser declarados propietarios.

4. RECURSO DE APELACIÓN

Mediante escrito de fojas ciento dieciséis, los demandados Ada Isabel García Lescano de Ruiz y Alfredo Eddie Ruiz Sotomayor, apelaron la sentencia de primera instancia, bajo los siguientes argumentos:

- La sentencia de primera instancia no ha valorado las pruebas que acreditarían los más de diecinueve años en posesión (que se realizaron



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
CASACIÓN N° 403 - 2016
LIMA

Desalojo por Ocupación Precaria

en forma pacífica, continua y pública), las mejoras efectuadas durante el transcurso de los años sobre el bien materia del proceso y la existencia de una promesa de venta realizada en forma verbal que acreditaría la situación de propietarios que habrían obtenido por el transcurso del tiempo.

5. SENTENCIA DE VISTA

El diecinueve de noviembre de dos mil quince, la Cuarta Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima emite la sentencia de vista de fojas ciento cuarenta y tres, confirmando la sentencia de primera instancia que declaró fundada la demanda, con costos y costas; bajo los siguientes argumentos:

- La parte demandante ha acreditado fehacientemente la propiedad del bien materia de desalojo con el testimonio de la minuta de compraventa, la copia certificada del Registro de la Propiedad Inmueble, con partida N° 41201630, y con los recibos de pago N° 016593-2011 y 040875-2012 de la Municipalidad Distrital de San Miguel de los años dos mil once y dos mil doce, donde se verifica como contribuyente a Ángel Humberto Olsen Lescano.
- Los demandados no han cumplido con acreditar que tengan título que les autorice ejercer el pleno disfrute del derecho a la posesión, más aun si no presentaron prueba que acredite la promesa de venta a favor de los demandados.
- El derecho en disputa no es el derecho de propiedad sino el derecho a poseer el bien materia de litis, por lo que este Colegiado no verificará si la parte demandada adquirió o no el bien por usucapión o las cuestiones relacionadas a las modificaciones realizadas al bien materia de litis, toda vez que lo único que se debe verificar es si el demandante tiene derecho



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
CASACIÓN N° 403 - 2016
LIMA

Desalojo por Ocupación Precaria

o no a disfrutar de la posesión que invoca, dejándose a salvo el derecho de la parte demandada a reclamar en otro proceso lo que considere pertinente.

4

III. RECURSO DE CASACIÓN

El ocho de enero de dos mil dieciséis, la demandada Ada Isabel García Lescano de Ruiz, mediante escrito de fojas ciento cincuenta, interpone recurso de casación contra la sentencia de vista, siendo declarado procedente por este Supremo Tribunal mediante la resolución de fecha tres de junio de dos mil dieciséis, por las siguientes causales: **i) Infracción normativa del artículo 413 del Código Procesal Civil.**

5

IV. CUESTIÓN JURÍDICA EN DEBATE

En el presente caso, la cuestión jurídica en debate consiste en determinar si la recurrente se encuentra afecta al pago de costos y costas del proceso.

V. FUNDAMENTOS DE ESTA SALA SUPREMA

6

PRIMERO.- El recurso de casación tiene por fines la adecuada aplicación del derecho objetivo al caso concreto y la uniformidad de la jurisprudencia nacional por la Corte Suprema de Justicia, conforme lo señala el artículo 384 del Código Procesal Civil.

7

SEGUNDO.- El recurso de casación se funda en que la sentencia de vista no ha verificado lo dispuesto en el artículo 413 del Código Procesal Civil ya que se condena a la parte demandada al pago de costos y costas, a pesar que goza con el beneficio de auxilio judicial y que la parte demandante no ha solicitado aquello en su demanda.



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
CASACIÓN N° 403 - 2016
LIMA

Desalojo por Ocupación Precaria

TERCERO.- El artículo 413 establece “Exención y exoneración de costas y costos.- Están exentos de la condena en costas y costos los Poderes Ejecutivo, Legislativo y Judicial, el Ministerio Público, los órganos constitucionalmente autónomos, los gobiernos regionales y locales. Están exoneradas de los gastos del proceso las Universidades Públicas, **quienes obtengan Auxilio Judicial** y la parte demandante en los procesos de alimentos dentro de los límites establecidos en la ley pudiendo ser condenados al pago de costas y costos. También está exonerado quien reconoce o se allana a la demanda dentro del plazo para contestarla.

CUARTO.- El artículo bajo comentario, es una norma de carácter procesal, la cual establece que los que obtengan auxilio judicial se encuentran exonerados de los gastos del proceso, tanto más si la sentencia de vista no ha motivado el por qué debe condenar a la recurrente al pago de costas y costos; además de la lectura de la demanda de fojas treinta y dos se observa que no fue solicitado. En consecuencia este Supremo Tribunal estima que el presente recurso de casación debe ser estimado.

VI. DECISIÓN

Por estas consideraciones y en estricta aplicación del artículo 397 del Código Procesal Civil, declararon:

- a) **FUNDADO** el recurso de casación interpuesto por la demandada Ada Isabel García Lescano de Ruiz (fojas ciento cincuenta); en consecuencia, NULA la sentencia de vista de fecha diecinueve de noviembre de dos mil quince (fojas ciento cuarenta y tres), en el extremo de la condena de costas y costas, se EXONERA del pago de estos a la recurrente.
- b) **DISPUSIERON** la publicación de la presente resolución en el diario Oficial “*El Peruano*”, bajo responsabilidad; en los seguidos por ángel



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
CASACIÓN N° 403 - 2016
LIMA

Desalojo por Ocupación Precaria

Humberto Olsen Lescano con Alfredo Eddie Ruiz Sotomayor y otro, sobre desalojo por ocupación precaria; y, los devolvieron. Intervino como ponente el señor Juez Supremo **Calderón Puertas.-**

SS.

TELLO GIRARDI

DEL CARPIO RODRÍGUEZ

RODRÍGUEZ CHÁVEZ

CALDERÓN PUERTAS

DE LA BARRA BARRERA

Ymbs/Larf

SE PUBLICO CONFORME A LEY

DR. J. MANUEL FAJARDO JULCA
SECRETARIO
SALA CIVIL PERMANENTE
CORTE SUPREMA

05 ENE. 2017