



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

**CASACIÓN N° 501 – 2014
LIMA
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

FENECIMIENTO DE TÍTULO PARA POSEER.

Respecto a la posesión precaria el artículo 911 del Código Civil, contempla dos supuestos, siendo que para el caso del segundo supuesto referido al fenecimiento del título, si bien no precisa los motivos del fenecimiento, es lógico concebir que dicha extinción se deba a causas tanto intrínsecas o extrínsecas al mismo acto o hecho, ajenas o no a la voluntad de las partes involucradas. Entendiéndose que el acto o el hecho existente en que el recurrente venía sustentando su posesión, al momento de la interposición de la demanda ha variado; variación que deja de justificar la posesión del recurrente. **Art. 911 del Código Civil.**

Lima, cuatro de setiembre de dos mil catorce.-

LA SALA CIVIL PERMANENTE DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA: Que, después de revisar el expediente con numeración asignada: quinientos uno – dos mil cuatro en esta Sede, sobre proceso de desalojo por ocupación precaria, en Audiencia Pública de la data, con informe oral y emitida la votación de la Suprema Sala conforme a la Ley Orgánica del Poder Judicial, se expide la siguiente sentencia:

1.- MATERIA DEL RECURSO:

Que se trata del recurso de casación interpuesto por el demandado **Bacilio Teodocio Ascencio Rivera**, (fojas cuatrocientos cuatro), contra la sentencia de segunda instancia, (fojas trescientos setenta y ocho), del veintiséis de noviembre de dos mil trece, que **revocó** la sentencia apelada, (fojas trescientos once), del veintiséis de julio de dos mil trece, que declaró improcedente la demanda, por imposibilidad jurídica de la



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

**CASACIÓN N° 501 – 2014
LIMA
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

pretensión formulada por el demandante; la misma que, reformándola declaró fundada la demanda de desalojo por ocupación precaria, en consecuencia, ordenó que los demandados cumplan con desocupar el inmueble ubicado en el jirón Pedro Ruiz número 767, urbanización San Gregorio, distrito de Breña, provincia y departamento de Lima, en el término de seis días, bajo apercibimiento de lanzamiento en caso de incumplimiento; con costas y costos, que se liquidaran en ejecución de sentencia.

2.- ANTECEDENTES:

Para analizar esta causa civil y verificar si se ha incurrido o no en la infracción normativa denunciada, es necesario realizar las siguientes precisiones fácticas sobre este proceso, ya que sin hechos no se puede aplicar el derecho, para cuyo efecto se puntualiza un resumen de la controversia suscitada, materia del presente recurso:

ETAPA POSTULATORIA DEL PROCESO

2.1).- Interposición de la Demanda.- Que, **Jhon Rusel Hurtado Valencia**, a través de su escrito que presentó el ocho de setiembre de dos mil once (fojas doce y veinte), interpuso demanda (de desalojo por ocupación precaria) contra Bacilio Teodocio Ascencio Rivera, Carlos Alberto Avellaneda Diaz, Liliana Milagros Carbonel Zevallos, Luis Martin Montoya Ucariegue y Rosario Pilar Tipiani Márquez, para que le restituyan la posesión del inmueble, de su propiedad, ubicado en el jirón Pedro Ruiz N° 767, urbanización San Gregorio, distrito de Breña, provincia y departamento de Lima. Para cuyo efecto alega los siguientes fundamentos fácticos: **1)** Que, adquirió el inmueble el quince de mayo de dos mil diez, conforme se verifica de la partida registral (fojas seis). **2)** El demandante en forma amigable y civilizada en repetidas oportunidades ha



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

**CASACIÓN N° 501 – 2014
LIMA
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

tratado de conversar con los ocupantes del inmueble, a fin de llegar a un buen acuerdo, sin embargo, obtuvo una respuesta negativa de los habitantes del bien de su propiedad. **3)** Pero como con los demandados, entre ellos el recurrente, de manera verbal, no han llegado a un acuerdo para que se retiren del inmueble o formalizar contratos de arrendamiento, se ha visto obligado a proceder con la invitación al centro de conciliación, a la misma que no concurrieron (fojas siete).

ETAPA DE ABSOLUCIÓN

2.2).- Contestación.- Que, el demandado **Carlos Alberto Avellaneda Diaz**, mediante escrito que ingresó el veintiocho de noviembre de dos mil once (fojas treinta y ocho), contestó la demanda, en la que: **1)** Alega que tiene la posesión del citado bien, pero del segundo piso, por lo que no tiene la calidad de ocupante precario. **2)** El demandante pretende sorprender al Juzgado puesto que en la partida registral señalada por el demandante se deja constancia que existe título pendiente y/o suspendido, e incompleto, faltando las fojas 2-5, 3-5 y 5-5, por lo que se debe establecer que la madre del demandante otorga anticipo de legitima sobre la propiedad (fojas treinta), pero de este acuerdo suscribe con su suegro un contrato de compraventa, quitando los alquileres a su señora madre, para posteriormente celebrar de regreso un contrato de compraventa. **3)** Que, tiene un contrato de arrendamiento, el cual no feneció al encontrarse vigente el mismo desde el uno de junio de dos mil once (fojas veintiocho).

2.3).- Contestación.- Que, el demandado **Bacilio Teodocio Ascencio Rivera**, a través del escrito que presentó el veintiocho de noviembre de dos mil once (fojas cincuenta y ocho), contestó la demanda, en la que: **1)** Aduce que también ha celebrado un contrato de arrendamiento del uno de junio de dos mil once, con la madre del demandante, pero solo



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

**CASACIÓN N° 501 – 2014
LIMA
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

respecto al local comercial sito en el jirón Pedro Ruiz Gallo número 767, en el distrito de Breña, por lo que no tiene calidad de ocupante precario, y señala que el accionante ha omitido consignar páginas de la partida registral materia de autos.

2.4).- Contestación.- Que, la demandada **Rosario Pilar Tipiani Márquez**, mediante escrito que ingresó el veintiocho de noviembre de dos mil once (fojas setenta y seis), contestó la demanda, en la que, arguye los mismos argumentos expuestos por sus co-demandados, en el sentido que tiene un contrato de arrendamiento.

Por resolución número doce (fojas ciento cincuenta), del quince de junio de dos mil doce, se declara rebelde a los co-demandados Liliana Milagros Carbonel Zevallos y Martin Montoya Ucariegue.

DESPACHO SANEADOR Y PUNTOS CONTROVERTIDOS

2.5).- Saneamiento Procesal.- Que, mediante la resolución número diecisiete (fojas doscientos seis), expedida en la Audiencia Única del trece de setiembre de dos mil doce, se declaró: saneado el proceso por existir una relación jurídica procesal válida entre las partes.

2.6).- Puntos Controvertidos.- Luego, a fojas doscientos seis, en la misma audiencia de la data (referida en el párrafo anterior), se fijó como punto controvertido:

Determinar: **A)** si los demandados Bacilio Teodosio Ascencio Rivera, Alberto Avellaneda Diaz, Liliana Carbonel Cevallos, Martin Montoya Ucariegue, Rosario del Pilar Tipiani Márquez, se encuentran ocupando en calidad de precarios, el bien inmueble ubicado en el Jirón Pedro Ruiz número 767, Urbanización San Gregorio en el distrito de Breña, Provincia y Departamento de Lima.

B) Si corresponde la restitución a favor de la parte demandante del inmueble.



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

**CASACIÓN N° 501 – 2014
LIMA
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

C) Si la parte demandada ostenta algún título que legitime su posesión del inmueble.

ETAPA DECISORIA E IMPUGNATIVA

2.7.)- Sentencia de Primera Instancia.- El Juez del Tercer Juzgado Especializado en lo Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima, expidió la sentencia (fojas trescientos once), del veintiséis de julio de dos mil trece, declaró improcedente la demanda por imposibilidad jurídica de la pretensión formulada por el demandante. Pues el Juez consideró: **A)** Que, de los contratos de arrendamiento anexados por los demandados, se advierte que aquellos ostentan la posesión de diversas secciones del inmueble, lo cual al no haber sido negado por el demandante, no puede pretender fusionar tres pretensiones distintas respecto a la ocupación separada de diversas secciones del inmueble materia de proceso, siendo entonces, que la pretensión demandada contiene un imposible jurídico por pretender demandar en una sola demanda a varios ocupantes precarios dentro de un mismo bien inmueble.

2.8.)- Recurso de Apelación.- Que, el demandante Jhon Rusel Hurtado Valencia, el nueve de agosto de dos mil trece, interpuso recurso de apelación (fojas trescientos veinticinco), mediante el cual alega: que la sentencia apelada no ha analizado las pruebas plenas presentadas, y dejó de considerar no solo la calidad de propietario único, absoluto frente al bien, sino que deviene en injusta pues no ha tenido en consideración que se ha probado que la posesión de los demandados es precaria, sin título alguno, ni es de buena fe, toda vez que no existe un contrato de arrendamiento suscrito o celebrado entre el demandante y los demandados, ni de ningún tipo que justifique su posesión, la misma que es una posesión de mala fe e ilegítima, ya que el hecho de que hayan



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

**CASACIÓN N° 501 – 2014
LIMA
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

elaborado un seudo contrato con una tercera persona, dicho instrumento apócrifo no puede servir para ser considerado como un contrato o título, ya que se ha elaborado con argucias, mala fe; e incluso ha presentado una jurisprudencia que es enfática en señalar que carece valor probatorio un contrato celebrado por quien no es propietario del bien.

PLURALIDAD DE LA INSTANCIA

2.9).- Sentencia de Revisión.- Los Jueces Superiores de la Segunda Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima, expidió la sentencia de revisión, (fojas trescientos setenta y ocho), del veintiséis de noviembre de dos mil trece, que revocó la sentencia apelada, (fojas trescientos once), del veintiséis de julio de dos mil trece, que declaró improcedente la demanda, por imposibilidad jurídica de la pretensión formulada por el demandante; la misma que, reformándola declaró fundada la demanda de desalojo por ocupación precaria, en consecuencia, ordenó que los demandados cumplan con desocupar el inmueble ubicado en el jirón Pedro Ruiz número 767, urbanización San Gregorio, distrito de Breña, provincia y departamento de Lima, en el término de seis días, bajo apercibimiento de lanzamiento en caso de incumplimiento; con costas y costos, que se liquidaran en ejecución de sentencia. Pues la Sala Superior, revisó que:

A) constan en el expediente las copias certificadas de los contratos de arrendamiento, todos de fecha uno de enero de dos mil once, suscritos por Gloria Josefina Echevarría de Hurtado con los demandados (fojas veintiocho al veintinueve, cuarenta y ocho al cuarenta y nueve y sesenta y seis a sesenta y siete), en los que la señora Echevarría de Hurtado, intervino como arrendadora y declaró ser propietaria del inmueble sub litis. Sobre el particular, del análisis y revisión de la partida (fojas tres a seis), se tiene que el accionante mediante Escritura Pública del veintiséis



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

**CASACIÓN N° 501 – 2014
LIMA
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

de abril de dos mil cuatro adquirió el predio sub-litis en mérito del anticipo de legitima, tal adquisición fue inscrita el veintiuno de mayo de dos mil cuatro. Asimismo, el dos de junio de dos mil diez se celebró la compraventa efectuada por el accionante a los co-propietarios Dalila del Pilar Rojas López, adquirió nuevamente el predio.

B) De lo antes detallado se concluye que, a la fecha de celebración de los contratos de arrendamiento antes indicados, Gloria Josefina Echevarria de Hurtado ya no era propietaria del inmueble materia de desalojo, de manera que los actos jurídicos que contienen dichos contratos, conforme a lo normado en el artículo 220 del Código Civil, resultarían nulos por existir un vicio estructural en su formación, pues su objeto (entiéndase prestación) sería jurídicamente imposible al haber sido celebrado por una persona natural, que no era titular del bien sub litis -artículo 219° inciso 3 del Código Civil-.

C) Además, también estaría incurso en la causal de nulidad regulada en el numeral 8) del artículo 219 del Código Civil, esto es, contra el orden público y las buenas costumbres, toda vez que conforme al artículo 923 del Código Civil, únicamente el propietario, es quien puede disponer de la propiedad vía contrato de arrendamiento, en forma personal o a través de apoderado. Por lo que los demandados no poseen en el bien sub litis un título que permita aclarar la legitimidad de su posesión.

ETAPA EXTRAORDINARIA – PROCEDIMIENTO CASATORIO

3.- CAUSALES POR LAS QUE SE DECLARÓ PROCEDENTE EL RECURSO DE CASACIÓN:

Que, el recurso de casación interpuesto por el demandado **Bacilio Teodocio Ascencio Rivera** (fojas cuatrocientos cuatro), se declaró **procedente**, mediante el auto calificadorio del once de abril de dos mil



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

**CASACIÓN N° 501 – 2014
LIMA
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

catorce (fojas cincuenta y cinco del cuaderno de casación), por la primera causal del artículo 386 del Código Procesal Civil, en la cual se denunció **Infraacción normativa del artículos 911 del Código Civil.**

4.- MATERIA JURÍDICA EN DEBATE

Que, la materia jurídica en debate estriba en determinar si el recurrente tiene o no la condición de ocupante precario, puesto que su posesión se encuentra respaldada por el contrato de arrendamiento, es decir título que justifica el uso del bien inmueble.

5.- FUNDAMENTOS JURÍDICOS DE ESTE SUPREMO TRIBUNAL DE CASACIÓN

PRIMERO.- Que, al momento de calificar el recurso de casación se ha declarado la procedencia por la causal de infraacción normativa por vicios *in iudicando* como fundamentación de la denuncia y, ahora, al atender sus efectos, es menester realizar, el estudio y análisis de la causal referida a infracciones materiales (de acuerdo al orden precisado en la presente resolución y conforme al recurso interpuesto). Asimismo, conforme a lo dispuesto en el inciso 4 del artículo 388 del Código Procesal Civil, modificado por Ley número 29364, que requiere: “(...) *indicar si el pedido casatorio es anulatorio o revocatorio. Si fuese anulatorio, se precisará si es total o parcial, y si es este último, se indicará hasta dónde debe alcanzar la nulidad. Si fuera revocatorio, se precisará en qué debe consistir la actuación de la Sala. Si el recurso contuviera ambos pedidos, deberá entenderse el anulatorio como principal y el revocatorio como subordinado.*”; el casacionista indicó que su pedido casatorio es revocatorio; por consiguiente, esta Suprema Sala Civil, se pronunciará respecto a la infraacción normativa material.



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

**CASACIÓN N° 501 – 2014
LIMA
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

SEGUNDO.- Que, existe infracción normativa cuando la resolución impugnada padece de anomalía, exceso, error o vicio de derecho en el razonamiento judicial decisorio, lógica – jurídica (*ratio decidendi*), en el que incurrió el juzgador, perjudicial para la resolución de la controversia y nocivo para el sistema jurídico, que se debe subsanar mediante las funciones del recurso de casación.

TERCERO.- Que, respecto a la procedencia del recurso de casación por la causal contenida en el acápite:

a) Infracción normativa del artículo 911 del Código Civil; alega que no tiene la condición de ocupante precario, tampoco sus codemandados, ya que su posesión se encuentra amparada por el contrato de arrendamiento que se ha celebrado por cada uno de los pisos, que son independientes, con ingresos diferentes, en consecuencia la posesión no es precaria ya que tienen títulos que justifica el uso del bien y vínculo contractual válidamente reconocido; además el contrato de arrendamiento suscrito con la madre del demandante no ha fenecido y sigue vigente al no haber sido resuelto.

CUARTO.- Que, para analizar la infracción normativa de la norma aludida, veamos el contenido de sus disposiciones y su pertinencia, así tenemos, que: sobre la “*Posesión precaria*” el artículo **911** del Código Civil, dispone: “*La posesión precaria es la que se ejerce sin título alguno o cuando el que se tenía ha fenecido.*”.

QUINTO.- Que, para subsumir la denuncia precedente del recurrente sobre el argumento de tener contrato de arrendamiento, la **doctrina jurisprudencial vinculante** establecida por la Corte Suprema de Justicia de la República mediante el Cuarto Pleno Casatorio Civil – contenido en



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

**CASACIÓN N° 501 – 2014
LIMA
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

la Casación N° 2195 – 2011 – Ucayali, del trece de agosto de dos mil doce, publicada el catorce de agosto de dos mil trece, dispone: “ **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 haberse 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 a poseer. **3.** Interpretar el artículo 585 del Código Procesal Civil, en el sentido que por “restitución” del bien se debe entender como entrega de la posesión que protege el artículo 911 del Código Civil, para garantizar al sujeto a quien corresponde dicho derecho a ejercer el pleno disfrute del mismo, independientemente si es que es propietario o no. **4.** Establecer, conforme al artículo 586 del Código Procesal Civil, que el sujeto que goza de legitimación para obrar activa no sólo puede ser el propietario, sino también, el administrador y todo aquel que se considere tener derecho a la restitución de un predio. Por otra parte, en lo que atañe a la legitimación para obrar pasiva se debe comprender dentro de esa situación a todo aquel que ocupa el bien sin acreditar su derecho a permanecer en el disfrute de la posesión, porque nunca lo tuvo o el que tenía feneció. **5.** Se considera como supuestos de posesión precaria a los siguientes: **5.1** Los casos de resolución extrajudicial de un contrato, conforme a lo dispuesto por los artículos 1429 y 1430 del Código Civil. En estos casos se da el supuesto de posesión precaria por haber fenecido el título que habilita al demandado para seguir poseyendo el inmueble. Para ello, bastará que el Juez, que conoce del proceso de desalojo, verifique el cumplimiento de la formalidad de resolución prevista por la ley o el



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

**CASACIÓN N° 501 – 2014
LIMA
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

contrato, sin decidir la validez de las condiciones por las que se dio esa resolución. Excepcionalmente, si el Juez advierte que los hechos revisten mayor complejidad, podrá resolver declarando la infundabilidad de la demanda, mas no así la improcedencia. **5.2** Será caso de título de posesión fenecido, cuando se presente el supuesto previsto por el artículo 1704 del Código Civil, puesto que con el requerimiento de la devolución del inmueble se pone de manifiesto la voluntad del arrendador de poner fin al contrato. No constituirá un caso de título fenecido el supuesto contemplado por el artículo 1700 del Código Civil, dado que el solo vencimiento del contrato de arrendamiento no resuelve el contrato sino que, por imperio de la ley, se asume la continuación del mismo hasta que el arrendador le requiera la devolución del bien. Dada esta condición, recién se puede asumir que el poseedor ha pasado a constituirse en poseedor precario por fenecimiento de su título. **5.3** Si en el trámite de un proceso de desalojo, el Juez advierte la invalidez absoluta y evidente del título posesorio, conforme lo prevé el artículo 220 del Código Civil, sólo analizará dicha situación en la parte considerativa de la sentencia –sobre la nulidad manifiesta del negocio jurídico-, y declarará fundada o infundada la demanda únicamente sobre el desalojo, dependiendo de cuál de los títulos presentados por las partes es el que adolece de nulidad manifiesta. **5.4** La enajenación de un bien arrendado, cuyo contrato no estuviera inscrito en los registros públicos, convierte en precario al arrendatario, respecto del nuevo dueño, salvo que el adquirente se hubiere comprometido a respetarlo, conforme a lo dispuesto por el artículo 1708 del Código Civil. **5.5** Cuando el demandado afirme haber realizado edificaciones o modificaciones sobre el predio materia de desalojo –sea de buena o mala fe-, no justifica que se declare la improcedencia de la demanda, bajo el sustento de que previamente deben ser discutidos dichos derechos en otro proceso. Por el contrario, lo único que debe



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

**CASACIÓN N° 501 – 2014
LIMA
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

verificarse es si el demandante tiene derecho o no a disfrutar de la posesión que invoca, dejándose a salvo el derecho del demandado a reclamar en otro proceso lo que considere pertinente. **5.6** La mera alegación del demandado, en el sentido de haber adquirido el bien por usucapión, no basta para desestimar la pretensión de desalojo ni declarar la improcedencia de la demanda, correspondiendo al Juez del desalojo valorar las pruebas en las cuales sustenta el demandado su derecho invocado, sin que ello implique que está facultado para decidir sobre la usucapión. Siendo así, se limitará a establecer si ha surgido en él la convicción de declarar el derecho de poseer a favor del demandante. De declararse fundada la demanda de desalojo por precario, en nada afecta lo que se vaya a decidir en otro proceso donde se tramite la pretensión de usucapión, puesto que el usucapiente tendrá expedito su derecho para solicitar la inejecución del mandato de desalojo o en todo caso para solicitar la devolución del inmueble. **6.** En todos los casos descritos, el Juez del proceso no podrá expedir una sentencia inhibitoria, sino que deberá de pronunciarse sobre el fondo de la materia controvertida, en el sentido que corresponda, conforme a los hechos y la valoración de las pruebas aportadas. **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.- Que, en ese sentido cuando el artículo 911 del Código Civil 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 o circunstancia que hayan expuesto, tanto la parte demandante, como demandada, ahora recurrente, en el contenido de los fundamentos fácticos tanto de la pretensión, como de su



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

**CASACIÓN N° 501 – 2014
LIMA
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

contradicción y que le autorice a ejercer el pleno disfrute del derecho a la posesión; hechos o actos cuya probanza pueden realizarla, a través de cualquiera de los medios probatorios que nuestro ordenamiento procesal admite; entendiéndose que el derecho en disputa no será la propiedad sino el derecho a poseer.

SÉTIMO.- Que, de la lectura del artículo denunciado bajo la causal de infracción normativa, queda claro que la figura del precario se va a presentar cuando se esté poseyendo sin título alguno, esto es, sin la presencia y acreditación de ningún acto o hecho que justifique el derecho al disfrute del derecho a poseer –dentro de lo cual, desde luego, se engloba al servidor de la posesión, a quien el poseedor real le encarga el cuidado de un bien, esto es, por un acto de mera liberalidad y con carácter gratuito, y que si no atiende el requerimiento del titular para la devolución del bien devendrá en precario-, es decir, en este primer caso, no necesariamente se requiere de la presencia de un acto jurídico que legitime la posesión del demandado, lo que no excluye también el caso aquel en que el uso del bien haya sido cedido a título gratuito, sin existir de por medio el pago de una renta.

OCTAVO.- Que, el segundo supuesto que contempla la norma es que el título de posesión que ostentaba el recurrente haya fenecido, sin precisar los motivos de tal fenecimiento, por lo que resulta lógico concebir que dicha extinción se puede deber a diversas causas, tanto intrínsecas o extrínsecas al mismo acto o hecho, ajenas o no a la voluntad de las partes involucradas; entendiéndose que el acto o el hecho existente, en el que el recurrente venía sustentando su posesión, al momento de la interposición de la demanda, ha variado debido a un acto que puede o no depender de la voluntad de las partes, variación que deja de justificar la



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

**CASACIÓN N° 501 – 2014
LIMA
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

posesión del recurrente y, por ende, corresponde otorgársela al demandante, por haber acreditado su derecho a tal disfrute.

NOVENO.- Que, en efecto, la no existencia de un título o el fenecimiento del que se tenía –con el cual justificaba su posesión el recurrente- se puede establecer como consecuencia de la valoración de las pruebas presentadas, de dicha valoración es que surge en el Juez la convicción de la no existencia de título o que el acto jurídico que lo originó contiene algún vicio que lo invalida, como es una nulidad manifiesta prevista por alguna de las causales del artículo 219 del Código Civil, o en todo caso, cuando siendo válido el negocio jurídico, éste ha dejado de surtir efectos por alguna causal de resolución o rescisión, pero sin que el Juez del desalojo se encuentre autorizado para declarar la invalidez, nulidad, ineficacia, etcétera, de dicho acto jurídico, por cuanto ello corresponde al Juez donde se discuta tal situación.

DÉCIMO.- Que, en lo que atañe a la legitimación para obrar pasiva del recurrente, debe comprenderse dentro de esa situación a todo aquel que ocupa el bien sin acreditar su derecho a permanecer en el disfrute de la posesión inmediata o que, en todo caso, en la realidad se han producido la desaparición de los actos o hechos, jurídicamente regulados y protegidos, generando como efecto la pérdida del derecho a poseer. En consecuencia, se presenta esta figura de precario en cualquier situación en la que falte un título –acto o hecho-, o este haya fenecido, en la cual deberá fundarse o justificarse la condición de precario con el bien, situación que se imputa al recurrente y que habilita al reclamante –sea título de propietario, poseedor mediato, administrador, etc.,- pedir y obtener el disfrute del derecho a poseer. Por ello, el recurrente tendrá la condición de precario cuando ocupe un inmueble ajeno, sin pago de renta



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

**CASACIÓN N° 501 – 2014
LIMA
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

y sin título para ello, o cuando dicho título, según las pruebas presentadas en el desalojo, no genere ningún efecto de protección para quien ostente la posesión inmediata, frente al reclamante.

UNDÉCIMO.- Que, el Cuarto Pleno Casatorio, precisa que la enajenación de un bien arrendado, cuyo contrato no estuviera inscrito en los registros públicos, convierte en precario al arrendatario, respecto del nuevo dueño, salvo que el adquirente se hubiere comprometido a respetarlo, conforme a lo dispuesto por el artículo 1708 del Código Civil. En este caso, para que proceda la demanda de desalojo por precario, se deberá exigir que el demandante haya requerido, en forma previa a la demanda, mediante documento de fecha cierta, la devolución del inmueble o, en todo caso, que en el contrato de compraventa haya manifestado que no continuará el arrendamiento. En este último supuesto, tal decisión debe ponerse en conocimiento del demandado, a partir del momento en que se celebró el contrato de compraventa, acto después del cual el ocupante devendrá en precario.

DUODÉCIMO.- Que, la denuncia contenida en el quinto considerando de esta resolución, no puede ser atendible por cuanto los fundamentos del recurso de casación son genéricos y guardan relación con cuestiones de hecho y probanza, es decir, se dirigen, únicamente, a cuestionar la actuación y/o valoración de los medios probatorios y/o las conclusiones fácticas de la instancia de mérito, con lo cual, es típico, el recurrente pretende que en sede casatoria se vuelvan a re-valorar las pruebas (como: el contrato de arrendamiento, el título que justifica el uso del bien, el vínculo contractual, entre otros), lo que resulta impropio a los fines del recurso de casación, pero que el impugnante considera, acreditarían que tiene justificación de estar poseyendo el bien inmueble *sub litis*; no



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

**CASACIÓN N° 501 – 2014
LIMA
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

obstante que las referidas pruebas ya han sido objeto y materia de evaluación, valoración conjunta y de pronunciamiento por parte de las instancias de mérito, que han resuelto la controversia planteada ante el órgano jurisdiccional al determinar con claridad y precisión que: está acreditado que el demandante es propietario del inmueble *sub litis* al haberlo adquirido mediante el anticipo de legítima y la compraventa del veintiséis de abril de dos mil cuatro y quince de mayo de dos mil diez, respectivamente, e inscrita la traslación de dominio en la partida electrónica N° 47530431 de los Registros de propiedad Inmueble de los Registros Públicos de Lima, es decir, ostenta la titularidad del derecho de propiedad, debidamente inscrito en los Registros Públicos, el mismo que resulta idóneo y suficiente para pretender la restitución del bien.

DÉCIMO TERCERO.- Que, el recurrente para acreditar que cuenta con título para ejercer la posesión respecto del inmueble materia de proceso, presentó el contrato de arrendamiento del uno de enero de dos mil once, celebrado con la madre del demandante; sin embargo el demandante, le hizo saber que adquirió el inmueble *sub litis* que comprende el bien que ocupa y que debe regularizar su situación, esto es, el recurrente tuvo conocimiento que su contrato de arrendamiento quedó sin efecto, es decir, sin título alguno para poseer, en razón de que el que tenía feneció, por la citada enajenación, por lo tanto el recurrente tiene la calidad de ocupante precario, ya que no existe vínculo contractual entre el demandante y el recurrente, puesto que el contrato de arrendamiento presentado por el recurrente con el cual sustenta su posesión fue suscrito con la expropiataria, tercero ajeno al proceso. Además, el referido contrato de arrendamiento no se encuentra inscrito en los Registros Públicos. El recurrente está en la obligación de desocupar y entregar al demandante el inmueble *sub litis*.



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

**CASACIÓN N° 501 – 2014
LIMA
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

DÉCIMO CUARTO.- Que, en ese sentido, conforme a la doctrina jurisprudencial vinculante, las alegaciones del recurrente, no impiden que se emita un pronunciamiento sobre la demanda de desalojo por ocupación precaria ni causan la imposibilidad de exigir la posesión dentro de un proceso de desalojo. Por lo tanto, los órganos jurisdiccionales no han incurrido en infracción normativa de la norma que el recurrente denuncia.

DÉCIMO QUINTO.- Que, por los fundamentos jurídicos expuestos, se verifica que la decisión –resolutiva- adoptada mediante la sentencia de revisión, cumple con el deber de observar la garantía constitucional contenida en los incisos 3 y 5 del artículo 139 de la Constitución Política del Perú y el artículo 911 del Código Civil, es decir, los Jueces destinaron las acciones y medidas judiciales necesarias para la consecución del derecho al debido proceso, motivación de las resoluciones judiciales y aplicación de las normas jurídicas pertinentes, sin infracción de las mismas; por lo que los Jueces Superiores no han incurrido en la infracción normativa denunciada.

DÉCIMO SEXTO.- Que, en tal contexto fáctico y jurídico, al no configurarse el motivo de la infracción normativa, el recurso de casación debe ser desestimado en todos sus extremos y procederse conforme a lo dispuesto en el artículo 397 del Código Procesal Civil.

6.- DECISIÓN EN CASACIÓN:

- a) Por estos fundamentos: Declararon **INFUNDADO** el recurso de casación interpuesto por el demandado **Bacilio Teodocio**



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

**CASACIÓN N° 501 – 2014
LIMA
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

Ascencio Rivera (fojas cuatrocientos cuatro), en consecuencia **NO CASARON** la sentencia de segunda instancia, (fojas trescientos setenta y ocho), del veintiséis de noviembre de dos mil trece, expedida por la Segunda Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima.

- b) **DISPUSIERON** la publicación de la presente resolución en el diario oficial “El Peruano”, bajo responsabilidad; en los seguidos por Jhon Rusel Hurtado Valencia contra Bacilio Teodocio Ascencio Rivera, Carlos Alberto Avellaneda Diaz, Liliana Milagros Carbonel Zevallos, Luis Martin Montoya Ucariegue y Rosario Pilar Tipiani Márquez, sobre desalojo por ocupación precaria; y los devolvieron. Interviene como ponente la Jueza Suprema señora **Estrella Cama**.

**SS.
ALMENARA BRYSON**

TELLO GILARDI

ESTRELLA CAMA

RODRÍGUEZ CHÁVEZ

CALDERÓN PUERTAS

PPA/sgo

SE PUBLICO CONFORME A LEY

**Dr. STEFANO MORALES INCISO
SECRETARIO
SALA CIVIL PERMANENTE
CORTE SUPREMA**

116 ABR 2015