



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

**SENTENCIA  
CAS. N° 4-2013  
LIMA**

**SUMILLA:** *El heredero legal de quien ostentaba el derecho real de propiedad sobre un bien inmueble no puede ser considerado como ocupante precario de aquel, aunque haya sido preterido de la sucesión intestada. Su sola vocación hereditaria constituye el título que justifica dicha posesión.*

Lima, uno de octubre de dos mil trece.-

**LA SALA CIVIL PERMANENTE DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA;** vista la causa número cuatro del dos mil trece, en audiencia pública realizada en la fecha y producida la votación correspondiente, emite la siguiente sentencia:

**I. ASUNTO:**

En el presente proceso de desalojo por ocupación precaria, la parte demandada ha interpuesto recurso de casación contra la sentencia de vista de fecha diez de octubre de dos mil doce, expedida por la Quinta Sala Civil de La Corte Superior de Justicia de Lima, que revoca la apelada que declara infundada la demanda de desalojo por ocupación precaria interpuesta por Carlos Alberto Merino Polo, y, reformándola, declara fundada la demanda.

**II. ANTECEDENTES:**

**DEMANDA:**

Según escrito de fojas trece, Carlos Alberto Merino Polo interpone demanda de desalojo por ocupación precaria contra Rolando Demetrio Luzquiño Brown, con la finalidad que se ordene judicialmente la restitución del inmueble de su propiedad ubicado en la Unidad Vecinal N° 03 Block 48 D4, segundo piso, Cercado de Lima, el que es poseído por el demandado de manera precaria.



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

**SENTENCIA  
CAS. N° 4-2013  
LIMA**

El demandante fundamenta su pretensión en que es propietario del inmueble, por haberlo adquirido de su anterior propietaria Celia Luzquiño de Castillo, derecho que corre inscrito en la Partida N° 40186913 del Registro de Propiedad Inmueble de los Registros Públicos de Lima y que el demandado viene poseyendo el inmueble sin autorización alguna y pese a que le ha solicitado vía notarial la desocupación del inmueble.

**CONTESTACIÓN DE LA DEMANDA:**

Según escrito de fojas noventa y dos, el demandado Demetrio Rolando Luzquiño Brown contesta la demanda sosteniendo que el inmueble litigioso fue adquirido inicialmente por sus señores padres, Julio Luzquiño Ruiz e Isabel Brown Herrera el veinticuatro de febrero de mil novecientos sesenta y seis a la Junta Nacional de la Vivienda mediante contrato de compraventa a plazos. Menciona que su padre falleció el seis de noviembre de mil novecientos setenta y nueve y su madre el catorce de noviembre de dos mil, por lo tanto, debieron ser declarados herederos sus tres hijos Augusto Dante, Demetrio Rolando y Celia Luzquiño Brown, sin embargo, por errores materiales en las inscripciones de los nacimientos de los primeros, la última de las nombradas procedió de mala fe a declararse como única heredera de los progenitores, por acta notarial de fecha veintitrés de octubre de dos mil seis y, posteriormente, transfirió el inmueble al demandante Carlos Alberto Merino Polo. Refiere además el demandado que ha iniciado proceso de petición de herencia y declaración de herederos respecto a sus padres, por lo que, no tiene la obligación de pagar renta alguna a favor del demandante, cuyo título de propiedad cuestiona, ni mucho menos tiene la condición de precario.



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

**SENTENCIA  
CAS. N° 4-2013  
LIMA**

**PUNTOS CONTROVERTIDOS:**

Según consta del acta de audiencia única de fecha treinta y uno de agosto del año dos mil diez, obrante a fojas ciento nueve, se establecieron los siguientes puntos controvertidos: Establecer si corresponde el desalojo por precario del demandado del inmueble ubicado en la Unidad Vecinal N° 3 Block 48, D4, segundo piso, Cercado de Lima, Provincia y Departamento de Lima.

**SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA:**

Luego del trámite procesal correspondiente, el señor Juez del Trigésimo Tercer Juzgado Civil de Lima, mediante resolución de fecha dos de mayo de dos mil doce emitió sentencia declarando infundada la demanda, argumentando que, con los documentos consistentes en cartas notariales dirigidas a su hermana Celia Luzquiño de Castillo y con el pago de arbitrios, luz y agua se genera convicción respecto a que el demandado ocupa el inmueble en su condición de heredero y que no se trata de un ocupante precario, pues tiene los mismos causantes que su hermana que lo pretirió en la sucesión, además la referida hermana se allanó en el proceso de petición de herencia.

**SENTENCIA DE SEGUNDA INSTANCIA:**

La Quinta Sala Civil de la Corte Superior de Lima mediante resolución de fecha diez de octubre del año dos mil doce, de fojas ciento sesenta y dos, revoca la apelada, y reformándola, declara fundada la demanda, argumentando que el demandante ha acreditado ser propietario del bien, por lo que, está legitimado para demandar el desalojo, y que, el demandado no ha acreditado contar con título ni vínculo contractual existente con el demandante para el uso del bien materia de litis ni tampoco acreditar pagar renta por el uso del bien, por lo que, tiene la condición de precario, y el





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

**SENTENCIA  
CAS. N° 4-2013  
LIMA**

hecho de que existe una demanda de petición de herencia no constituye título para poseer el inmueble materia de litis, ya que la sola vocación hereditaria no es oponible a la pretensión del demandante.

**RECURSO DE CASACIÓN:**

Contra la mencionada sentencia de vista emitida por la Sala Superior, el demandado interpone recurso de casación mediante escrito de fojas ciento ochenta y dos.

Este Supremo Tribunal, mediante resolución de fecha diecisiete de junio del año dos mil trece declaró la procedencia del referido recurso por la causal de infracción normativa de **orden material** por interpretación errónea del artículo 911 del Código Civil.

**III. MATERIA JURÍDICA EN DEBATE:**

Es necesario establecer que la materia jurídica en discusión se centra en determinar si es que se debe ordenar la restitución del inmueble litigioso a favor del demandante, en su condición de propietario, y si el demandado posee el inmueble como precario. Asimismo, corresponde analizar si es que la condición del demandado de heredero preterido enerva su condición de precario.

**IV. FUNDAMENTOS DE ESTA SALA SUPREMA:**

1. Corresponde mencionar, de manera preliminar, que la función nomofiláctica del recurso de casación garantiza que los Tribunales Supremos sean los encargados de salvaguardar el respeto del órgano jurisdiccional al derecho objetivo, evitando así cualquier tipo de afectación a normas jurídicas materiales y procesales, procurando, conforme menciona el artículo 384 del Código Procesal Civil, la adecuada aplicación del derecho objetivo al caso concreto.



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

**SENTENCIA  
CAS. N° 4-2013  
LIMA**

2. Según se advierte del auto calificadorio de fecha diecisiete de junio de dos mil trece, este Supremo Tribunal ha declarado procedente el recurso por la causal de infracción normativa *de interpretación errónea del artículo 911 del Código Civil*.

Se denuncia, por tanto, la infracción normativa por interpretación errónea de una norma de orden material, por lo que, sin desconocer los fines del recurso de casación, este Supremo Tribunal se encuentra facultado para realizar un análisis respecto a la pretensión postulada, y al juicio de valor emitido tanto por el A-Quo como por el Ad-Quem sobre si el demandado posee el inmueble litigioso en condición de precario.

3. El artículo 911 del Código Civil, a la letra prescribe que: *“La posesión precaria es la que se ejerce sin título alguno o cuando el que se tenía ha fenecido.”*

Pese a lo escueto y a la aparente claridad del dispositivo normativo glosado, sobre la naturaleza jurídica y el tratamiento del poseedor precario se han librado encarnizados debates doctrinarios y jurisprudenciales.

4. Sobre el poseedor precario se han esgrimido numerosos conceptos, cada uno de ellos con diversos alcances, pero, debe ser el más amplio aquel que deba ser utilizado por el órgano jurisdiccional al momento de resolver un conflicto, con la finalidad que se enmarque dentro de dicho concepto las diversas situaciones que se presentan en nuestra realidad.

Cabe recordar que el proceso judicial de desalojo por ocupación precaria, constituye un medio judicial de defensa del derecho de posesión y, por tanto, no se encuentra en discusión dentro de esta vía procesal la propiedad del inmueble litigioso. La condición de *“defensa posesoria”* del proceso de desalojo por ocupación precaria se encuentra reconocida en nuestro



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

**SENTENCIA  
CAS. N° 4-2013  
LIMA**

ordenamiento jurídico procesal, toda vez que, el artículo 586 del Código Procesal Civil prescribe expresamente que: *“Pueden demandar: el propietario, el arrendador, el administrador y todo aquel que, salvo lo dispuesto en el artículo 598, considere tener derecho a la restitución de un predio.*

*Pueden ser demandados: el arrendatario, el sub-arrendatario, el precario o cualquier otra persona a quien le es exigible la restitución”.*

En este orden de ideas, al tratarse de una acción posesoria, el demandante requiere únicamente de un título que acredite que está facultado para poseer determinado bien y para solicitar la restitución (del derecho de posesión). No se requiere, por tanto que el demandante sea necesariamente el propietario del bien, porque el desalojo no defiende propiedad sino posesión.

5. En el caso de autos, el demandante ha acreditado la propiedad del bien materia de litigio, máxime si su derecho real se encuentra inscrito en el asiento C00003 de la Partida Registral N° 40186913, obrante a fojas tres, tras haberlo adquirido de su anterior propietario Celia Luzquiño Brown de Castillo mediante escritura pública de fecha treinta de setiembre de dos mil nueve. Por tanto, es evidente que se encuentra facultado para ejercer la defensa de la posesión, como atributo de su derecho de propiedad, y solicitar la restitución del bien.

6. Por otro lado, el demandante alega la condición de precario del demandado Rolando Demetrio Luzquiño Brown, porque ocupa el bien sin título alguno y sin el pago de renta por el uso del bien. Empero, se logra advertir que dicho demandado es hermano de la anterior propietaria del bien, Celia Luzquiño Brown, quien, a su vez, adquirió el bien **por sucesión intestada** de sus padres (y padres del demandado) Isabel Brown Herrera y





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

**SENTENCIA  
CAS. N° 4-2013  
LIMA**

Julio Luzquiño Ruiz, según fluye del Asiento C00002 de la Partida Registral N° 40186913, obrante a fojas sesenta y cuatro.

7. Ahora bien, según se advierte de los Asientos Registrales de foja cincuenta y seis y cincuenta y ocho, doña Celia Luzquiño Brown fue declarada heredera universal de ambos padres, pretiriendo el derecho de sus hermanos Augusto Dante y Rolando Demetrio Luzquiño Brown, cuyas partidas de nacimiento, debidamente rectificadas, obran a fojas sesenta y sesenta y tres, respectivamente.

En su condición de supuesta heredera universal, Celia Luzquiño Brown vendió el inmueble a favor del ahora demandante.

8. Los hechos descritos impiden al órgano jurisdiccional considerar al demandado como poseedor precario, pues, cuenta con una circunstancia que justifica la posesión que ejerce sobre del bien, pues, tiene vocación hereditaria respecto a los propietarios originarios del bien, y, si bien fue preterido por su hermana, esto no es óbice para que peticione los derechos sucesorios que le corresponden como heredero legal, como efectivamente lo hizo, a través del proceso de petición de herencia contenido en el expediente N° 12358-2010-0-1801-JR-CI-46, en el que, además **ya ha sido declarado como heredero**, según fluye de la sentencia contenida en la resolución número nueve de fecha veintitrés de marzo de dos mil doce, inserta a fojas ciento sesenta y seis, la que fue declarada mediante resolución número diez de fecha treinta y uno de julio de dos mil doce, obrante a fojas ciento setenta. Además, su derecho hereditario ha sido debidamente inscrito en las partidas registrales correspondientes, según fluye de los asientos registrales de fojas ciento setenta y dos y ciento setenta y tres, siendo que, ahora concurre con doña Celia Luzquiño Brown de Castillo.



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

**SENTENCIA  
CAS. N° 4-2013  
LIMA**

9. Como se ha mencionado anteriormente, el proceso de desalojo constituye un medio de defensa procesal de la posesión, mas no un proceso en el que se discute a quien corresponde la propiedad de determinado bien, por tanto, no resulta relevante, en el caso concreto, determinar si es que el demandado, en su condición de heredero **ya declarado**, ostenta o no, actualmente, la propiedad del bien *sub litis*, lo que en todo caso será discutido en la vía procesal pertinente. Sin embargo, si resulta necesario concluir que no tiene la condición de poseedor precario, por lo que, la demanda de desalojo interpuesta en su contra, es infundada.

10. Lo expuesto nos permite concluir que el recurso extraordinario de casación planteado por el demandado debe ser declarado fundado, y al tratarse la denuncia de una infracción de carácter material, y, conforme a la facultad conferida por el artículo 396 del Código Procesal Civil, corresponde a este Supremo Tribunal declarar la nulidad de la recurrida, y, excepcionalmente, actuar en sede de instancia confirmando la apelada que, en primera instancia, declaró infundada la demanda.

**V. DECISIÓN:**

Estando a las consideraciones expuestas, esta Sala Suprema, en aplicación de lo señalado en el artículo 396 del Código Procesal Civil; declararon:

**a) FUNDADO** el recurso de casación de fojas ciento ochenta y dos, interpuesto por Demetrio Rolando Luzquiño Brown; en consecuencia **CASARON** la sentencia de vista de fecha diez de octubre de dos mil doce, y, la declararon **NULA**.

**b) Actuando en sede de instancia: CONFIRMARON** la sentencia apelada de fecha dos de mayo de dos mil doce que declara **infundada** la demanda de desalojo por ocupación precaria.





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

**SENTENCIA  
CAS. N° 4-2013  
LIMA**

c) **DISPUSIERON** la publicación de la presente resolución en el diario oficial "El Peruano", bajo responsabilidad y los devolvieron; en los seguidos por Alberto Merino Polo con Demetrio Rolando Luzquiño Brown, sobre desalojo por ocupación precaria; intervino como ponente la Juez Supremo señora **Rodríguez Chávez.-**

SS.

**ALMENARA BRYSON  
HUAMANÍ LLAMAS  
ESTRELLA CAMA  
RODRÍGUEZ CHÁVEZ  
CALDERÓN PUERTAS**

goc/igp

**SE PUBLICO CONFORME A LEY**

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

12.7 DIC 2013