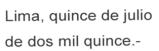


#### CASACIÓN 2156-2014 AREQUIPA DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA

SUMILLA: Para que prospere la acción de desalojo por la causal de ocupación precaria se requiere la concurrencia de los siguientes presupuestos: i) Que, el actor acredite su derecho a la restitución del bien al tener condición de propietario o encontrarse dentro de alguno de los supuestos contenidos en el artículo 586 del Código Procesal Civil que otorgan derecho a la restitución del predio; ii) Que, no exista vínculo contractual alguno entre demandante y demandado, iii) Que, haya ausencia absoluta de cualquier circunstancia que justifique el uso y disfrute del bien inmueble por la parte demandada; y, iv) Que, ante la existencia de título que justifique la posesión del emplazado ésta resulte ineficaz, es decir, que la posesión sea ilegítima, que no se ajusta a derecho y, concretamente, que se ejerza bajo alguno de los siguientes supuestos: a) que el título con el que se cuenta sea nulo, haya quedado resuelto o hubiese fenecido; b) que se adquiere de aquel que no tenía derecho a poseer el bien; y, c) que se adquiera de aquél que teniendo derecho a la posesión, se encontraba impedido de transmitirlo.



# LA SALA CIVIL TRANSITORIA DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA

REPÚBLICA; Vista la causa número dos mil ciento cincuenta y seis – dos mil catorce; y luego de verificada la votación con arreglo a ley, emite la siguiente sentencia:

# MATERIA DEL RECURSO DE CASACIÓN: -----

# FUNDAMENTOS DEL RECURSO: -----

El recurso de casación fue declarado procedente por resolución de fecha dos de octubre de dos mil catorce, de fojas veintitrés del cuadernillo formado en este



CASACIÓN 2156-2014 AREQUIPA DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA

Supremo Tribunal, por las causales de: 1) Infracción normativa de los artículos 196 y 197 del Código Procesal Civil, precisando que en la sentencia impugnada se advierte que las pruebas no han sido valoradas de forma conjunta, menos de manera razonada y con una adecuada motivación en lo concerniente al contrato de arrendamiento y los recibos de pago de renta, no habiéndose expuesto un motivo suficiente del por qué se considera que tales medios probatorios no tienen relevancia, habiéndose aludido únicamente al Pleno Jurisdiccional Civil del año dos mil, en consecuencia no resulta convincente porqué un derecho expectaticio no es suficiente para enervar la precariedad invocada; además de no haberse considerado que ha cumplido con demostrar las circunstancias que justifican su posesión; y 2) Infracción normativa del artículo 911 del Código Civil, argumentando que la Sala considera erróneamente que se configura la causal de precariedad porque el derecho de donde emana la posesión de la recurrente es un derecho expectaticio en base a la interpretación efectuada del Pleno Jurisdiccional Civil del año dos mil, afectando con ello la norma denunciada en tanto existen circunstancias que acreditan razonablemente la legitimidad de la posesión. ------

# CONSIDERANDO: -----

PRIMERO.- Que, en autos aparece que Eulalia Cabrera Arcos interpone demanda de Desalojo por Ocupación Precaria con la finalidad de que la demandada Leonor Ccoto Tacca entregue la parte del inmueble de su propiedad que ocupa y que se sitúa exactamente en la esquina de la Calle América y Avenida España Alto Selva Alegre y que conforma el inmueble de la Avenida España número 401 Alto Selva Alegre y se le restituya el bien inmueble. La demanda de desalojo se sustenta en que la demandante es propietaria del predio materia de desalojo e inscrito en Registros Públicos en la Partida número P06014319, con un área de doscientos noventa y siete punto cincuenta y ocho metros cuadrados (297.58 m²), al haberlo adquirido después de regularizar una documentación. Indica que la demandada aprovechando un conflicto familiar de manera inconsulta e ilegítima paso a ocupar



#### CASACIÓN 2156-2014 AREQUIPA DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA

**SEGUNDO.-** Que, admitida a trámite la demanda, la demandada Leonor Ccoto Tacca contesta la misma señalando que la titularidad que aduce la demandante respecto del inmueble materia del proceso se encuentra en controversia en el Expediente número 149-2012 sobre Petición de Herencia, seguido por el poseedor mediato y legítimo propietario del inmueble, Ángel Guillermo Aragón Arcos, tío de la supuesta propietaria, pues el inmueble forma parte de la masa hereditaria de quienes en vida fueron Julián Arcos Guzmán y María Cusirramos Echevarría viuda de Arcos, abuelos del mencionado poseedor. Indica que la regularización de documentos a la que hace referencia la demandante es una maniobra de sucesión intestada fraudulenta para lograr la inscripción de propiedad de la madre de la accionante Petronila Arcos de Cabrera. Agrega que su persona desde hace seis años viene ocupando el ambiente del inmueble alquilándolo a su propietario Ángel Guillermo Aragón Arcos, lo que demuestra con los contratos de arrendamiento, los recibos de pago, relación contractual con el poseedor-propietario que justifica la posesión del ambiente del inmueble que ocupa, por lo que no tiene la calidad de precaria. Por último, formula denuncia civil contra Ángel Guillermo Aragón Ramos. TERCERO.- Que, el denunciado civil Ángel Guillermo Aragón Ramos contesta la demanda señalando que la co-demandada Leonor Ccoto Tacca no es ocupante precaria, pues ocupa el inmueble con justo título otorgado por el recurrente. Indica que la titularidad del inmueble es compartida por la demandante, el recurrente y sus hermanas Martha Gloria Aragón Arcos y Rosa Nely Aragón de Pantigoso, al haber heredado el predio de sus abuelos Julián Arcos Guzmán y María Cusirramos Echevarría viuda de Arcos, lo que se encuentra judicializado en el



CASACIÓN 2156-2014 AREQUIPA DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA

Expediente número 149-2012 sobre Petición de Herencia. Por último, hace suyos los argumentos esgrimidos por la co-demandada Leonor Ccoto Tacca. ------CUARTO.- Que, el Juez de la causa expide sentencia declarando fundada la demanda interpuesta y, en consecuencia, ordenó que la demandada Leonor Ccoto Tacca, conforme al artículo 587 del Código Procesal Civil, cumpla con desocupar y entregar a la demandante la posesión del inmueble urbano materia de desalojo dentro del plazo de seis días, bajo apercibimiento de lanzamiento, con costas y costos del proceso; sustentando su decisión en que: a) En la Partida Registral número PO6014319 aparece como propietaria inscrita la demandante, quien adquirió la propiedad mediante Escritura Pública de Compraventa del once de febrero de dos mil once; b) Conforme a los términos de la demanda y lo verificado en la Inspección Judicial realizada en la Audiencia Única de fojas ciento diecinueve (ciento veinte) se tiene que la parte del inmueble que es materia de desalojo sólo es el ambiente existente en la esquina del mismo (intersección de las Avenidas España y América); c) La demandada ha reconocido expresamente que se encuentra en posesión del bien sub materia, por lo que este hecho no requiere mayor prueba; d) Asimismo con la citada Partida Registral se advierte que el denunciado civil, Ángel Guillermo Aragón Arcos, no tiene ningún derecho de propiedad inscrito sobre el inmueble sub materia, ni a la fecha ni con anterioridad al derecho adquirido de la demandante; y, para acreditar su condición de propietario el denunciado civil sólo ha ofrecido como prueba las copias certificadas del Expediente número 149-2012 que sobre Petición de Herencia ha iniciado juntamente con Rosa Nely Aragón de Pantigoso en contra de Petronila Arcos de Cabrera y Eulalia Cabrera Arcos, proceso que a la fecha se encuentra en trámite; e) Indica que el contrato de arrendamiento presentado por la demandada para justificar su posesión no resulta oponible a la demandante, debido a que se trata (el contrato) de un derecho personal con obligaciones recíprocas entre el arrendador y el arrendatario y, ante un conflicto de oposición de derechos se resuelve conforme a la última parte del artículo 2022 del Código Civil, de manera



#### CASACIÓN 2156-2014 AREQUIPA DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA

que tratándose de derechos de distinta naturaleza se debe preferir a quien hubiera inscrito primero su derecho, prevaleciendo por ende el Derecho de Propiedad de la demandante que se encuentra inscrito sobre la alegación de Derecho de Propiedad efectuada por el denunciado civil, quien además no ha acreditado tener derecho alguno para celebrar el contrato de arrendamiento con la demandada. menos su condición de propietario o poseedor del bien, razón por la que el mencionado contrato no puede surtir efecto alguno; y f) En consecuencia señala, que la demandada carece de título que autorice su posesión del bien sub materia, por lo que ésta tiene la condición de poseedora precaria, resultando procedente estimar la demanda y ordenar que la demandada Leonor Ccoto Tacca desocupe el bien sub materia y restituya la posesión del mismo a la accionante. -----------QUINTO.- Que, apelada que fuera esa decisión, la Sala Superior confirmó la sentencia apelada, sustentando su decisión en que: a) Invoca los artículos 586 del Código Procesal Civil y 911 del Código Civil; asimismo cita la Casación 1498-2000-Lima y el Pleno Jurisdiccional Civil del año dos mil; b) Indica que con el Certificado Literal de la Partida Registral número P06014319 se acredita el Derecho de Propiedad de la demandante sobre el bien materia de litigio, el mismo que se presume cierto y produce todos sus efectos mientras no se rectifique o declare judicialmente su invalidez, conforme lo previsto por el artículo 2013 del Código Civil; c) Señala que en cuanto a lo alegado por el denunciado civil al contestar la demanda aprecia que a fojas sesenta y tres obra copia de la resolución admisoria del proceso de Petición de Herencia iniciado; sin embargo, ello no acredita ningún derecho de co-propiedad, sino únicamente un derecho espectaticio que será resuelto oportunamente y que en todo caso está vinculado al derecho de propiedad del bien, pero no a la posesión que es materia de esta causa; d) Indica que la demandada, por su parte, sostiene que tiene título que legitima su posesión consiste en un contrato de arrendamiento celebrado con el denunciado civil Ángel Guillermo Aragón Arcos, empero en autos no se ha acreditado que éste tenga reconocido en forma definitiva algún derecho sobre el



#### CASACIÓN 2156-2014 AREQUIPA DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA

sentencia cuestionada se advierte que el *Ad quem* no ha incurrido en infracción normativa procesal de los artículos 196 y 197 del Código Procesal Civil, toda vez que analiza los medios probatorios presentados por la recurrente (contrato de arrendamiento y recibos de pago de arriendos) conjuntamente con las demás pruebas aportadas y admitidas en el proceso, concluyendo, que el denunciado civil



CASACIÓN 2156-2014 AREQUIPA DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA

al no tener reconocido -en forma definitiva- su derecho respecto del inmueble *sub litis*, no tiene la facultad para poder arrendar o ceder dicho bien. Asimismo, es preciso señalar que el *Ad quem* aún cuando no haya emitido pronunciamiento respecto a las pruebas aludidas por la recurrente, no tenía la obligación hacerlo, por cuanto, conforme a lo señalado por el artículo 197 del Código Procesal Civil el Juez no tiene la obligación de referirse a todos las pruebas en sus resoluciones, sino a las que dan sustento a su decisión. En ese sentido, de lo expuesto se advierte que no se ha incurrido en infracción respecto de las mencionadas normas procesales, así como tampoco se ha afectado el debido proceso por ausencia de motivación, habiendo cumplido a cabalidad la Sala Superior lo dispuesto en el artículo 139 incisos 3 y 5 de la Constitución Política del Perú, motivo por el cual esta causal devienen en infundada.

NOVENO.- Que, respecto al segundo punto, relativo a la infracción normativa material del artículo 911 del Código Civil, cabe señalar que mediante la pretensión de Desalojo por Ocupación Precaria se deberá establecer si la parte demandante ha acreditado su derecho a la restitución del bien inmueble, y respecto al demandado, si tiene un título que justifica su posesión. En consecuencia, para que prospere la acción de desalojo por esta causal se requiere la concurrencia inexorable de los siguientes presupuestos: i) Que, el actor acredite su derecho a la restitución del bien al tener la condición de propietario de éste o encontrarse dentro de alguno de los supuestos contenidos en el artículo 586 del Código Procesal Civil que legitima a interponer la presente demanda al arrendador, el administrador y todo aquel que, salvo lo dispuesto en el artículo 598 del mismo código, considere tener derecho a la restitución de un predio; ii) Que, no exista vínculo contractual alguno entre demandante y demandado; iii) Que, haya ausencia absoluta de cualquier circunstancia que justifique el uso y disfrute del bien inmueble por la parte demandada; y, iv) Que, ante la existencia de título que justifique la posesión del emplazado ésta resulte ineficaz, es decir, que la posesión sea ilegítima, que no se ajuste a derecho y, concretamente, que se ejerza bajo



CASACIÓN 2156-2014 AREQUIPA DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA

alguno de los siguientes supuestos: a) que el título con el que se cuenta sea nulo, haya quedado resuelto o hubiese fenecido; b) que se adquiere de aquel que no tenía derecho a poseer el bien; y, c) que se adquiera de aquél que teniendo derecho a la posesión, se encontraba impedido de transmitirlo. -----DÉCIMO.- Que, en el presente caso, no se ha incurrido en errónea interpretación del artículo 911 del Código Civil por cuanto, de la sentencia de vista se aprecia que lo relacionado a dicha norma ha sido desarrollado con criterio lógico jurídico, estableciendo con claridad que la demandante ha acreditado su condición de propietaria del inmueble sub litis al encontrarse inscrito su Derecho de Propiedad en la Partida Registral número PO6014319 - Zona Registral número XII Sede Arequipa (obrante de fojas seis a once), siendo que en el caso de la demandada sustenta su derecho en un documento (contrato de arrendamiento) inválido, por cuanto el denunciado civil, Ángel Guillermo Aragón Arcos, con quien celebró el contrato de arrendamiento, no tiene hasta la actualidad Derecho de Propiedad sobre el inmueble sub litis, siendo que el proceso de Declaración de Petición de Herencia (Expediente número 149-2012, obrante en copias certificadas de fojas ciento veintiocho a doscientos quince) se encuentra en trámite, no habiéndose aún determinado su Derecho de Propiedad sobre el inmueble sub litis a través de una sentencia con calidad de cosa juzgada. Por lo que, al no haberse acreditado que el denunciado civil goza de la titularidad de dicho inmueble, el contrato de arrendamiento suscrito entre el denunciado civil, Ángel Guillermo Aragón Arcos con la demandada Leonor Ccoto Tacca deviene en inválido y, por tanto, esta última no tiene título válido para justificar su posesión sobre el inmueble sub litis. --DÉCIMO PRIMERO.- Que, sumado a lo expuesto, en el supuesto que el denunciado civil tuviese la calidad de co-propietario del bien sub litis, tampoco tendría facultad suficiente para celebrar en forma particular un contrato de arrendamiento con la demandada, pues conforme lo dispone el artículo 971 del Código Civil, las decisiones sobre el bien común se adoptan por unanimidad, es



#### CASACIÓN 2156-2014 AREQUIPA DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA

decir, por acuerdo de todos los co-propietarios para disponer del bien en arrendamiento; por lo que, la causal denunciada deviene en infundada. ------

DECISIÓN: -----Por estos fundamentos y en aplicación del artículo 397 del Código Procesal Civil,

declararon: **INFUNDADO** el recurso de casación interpuesto por Leonor Ccoto Tacca a fojas trescientos siete; en consecuencia, **NO CASARON** la sentencia de vista de fojas doscientos noventa y nueve, de fecha dos de junio de dos mil catorce, dictada por la Primera Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Arequipa; **DISPUSIERON** la publicación de la presente resolución en el Diario Oficial "El Peruano", bajo responsabilidad; en los seguidos por Eulalia Cabrera Arcos contra Leonor Ccoto Tacca y otro, sobre Desalojo por Ocupación Precaria; *y los devolvieron*. Ponente Señor Mendoza Ramírez, Juez Supremo.-

S.S.

MENDOZA RAMÍREZ

**HUAMANÍ LLAMAS** 

MARTÍNEZ MARAVÍ

CABELLO MATAMALA

MIRANDA MOLINA

Bah/Gct/Rpn

SE PUBLICO CONFORME A LEY

pell

Or ÁLVARO CÁCERES PRADO Secretario(e)

Sala Civil Transitoria
CORTE SUPREMA

3

10 P 10- 5010