



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

**CASACIÓN 1533-2017
LIMA**

DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA

Sumilla: “El Cuarto Pleno Casatorio Civil (Casación número 2195-2011), estableció en relación al concepto de “precario” (artículo 911 del Código Civil) que “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 generase efecto alguno de protección para quien lo ostente, frente al reclamante, por haberse extinguido el mismo. En tal sentido, el demandado tiene la condición de ocupante precario, en el sentido que acto jurídico cuestionado consistente en el acuerdo derivado de entrega en posesión de bienes inmuebles, no resulta oponible a la demandante por la falta de intervención de ésta en su celebración, pues el inmueble objeto de cesión se trata de un bien social que solo podía ser dispuesto con la intervención de ambos cónyuges, de conformidad con lo establecido en el artículo 315 del Código Civil”.

Lima, cuatro de julio
de dos mil dieciocho.-

LA SALA CIVIL TRANSITORIA DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA; vista la causa número mil quinientos treinta y tres – dos mil diecisiete, en Audiencia llevada a cabo en la fecha; luego de verificada la votación con arreglo a ley, emite la siguiente sentencia: -----

I. RECURSO DE CASACION: -----

Se trata del recurso de casación interpuesto por el demandado **Kenny Zuzunaga Aris**, a fojas ciento setenta y nueve, contra la sentencia de vista contenida en la Resolución número catorce, de fecha veintisiete de enero de dos mil diecisiete, obrante a fojas ciento cuarenta y uno, expedida por la Cuarta Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima la cual confirmó la sentencia apelada de primera instancia contenida en la Resolución número siete, de fecha siete de julio de dos mil dieciséis, obrante a fojas noventa y uno, que declaró fundada la demanda de Desalojo por Ocupación Precaria. -----



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

CASACIÓN 1533-2017

LIMA

DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA

II. FUNDAMENTOS DEL RECURSO: -----

Por Resolución Suprema del seis de julio de dos mil diecisiete, obrante a fojas treinta y siete del cuadernillo de casación, se ha declarado procedente el recurso de casación interpuesto por **Kenny Zuzunaga Arias** por las siguientes causales: **a) Infracción normativa material del artículo 911 del Código Civil;** toda vez que la Sala Superior al inaplicar la norma denunciada desconoce su título posesorio presentado en autos denominado "acuerdo derivado de entrega en posesión de bienes inmuebles", título posesorio que no le hace un ocupante precario dado que cuenta con un título y siendo así no tipifica como precario; **b) Apartamiento inmotivado del precedente judicial contenido en el Cuarto Pleno Casatorio Civil recaído en la Casación número 2195-2011-Ucayali;** toda vez que si bien a su título de posesión le falta la firma de la cónyuge del esposo que le entregó en posesión el predio sub materia, no convierte dicho título imperfecto en un título nulo sino en un título anulable, es decir en un título ineficaz y como tal la quinta regla vinculante del referido precedente vinculante no les es aplicable porque esta se refiere solo a títulos posesorios nulos que no es el caso de su título, y **c) De manera excepcional (artículo 392-A del Código Procesal Civil) por la causal de infracción normativa procesal de los incisos 3 y 5 del artículo 139 de la Constitución Política del Perú,** a efectos de evaluar si en el caso de autos se ha vulnerado el debido proceso y el derecho a la motivación de las resoluciones judiciales, para cuyo efecto deberá determinarse si la conclusión arribada por la sentencia impugnada resulta congruente con el mérito de lo actuado. -----

III.- CONSIDERANDO: -----

PRIMERO.- Antecedentes.

1. Mediante escrito de fojas veintisiete, Rosa América Alva Chávez interpone demanda de desalojo por ocupación precaria contra Kenny Zuzunaga Arias,



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

CASACIÓN 1533-2017

LIMA

DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA

respecto del departamento ubicado en la calle Valdemar Moser número 602 Departamento 404, Block 1 del Conjunto Habitacional Marsano, distrito de Surquillo, así como del Estacionamiento número 38, ubicado en la calle Valdemar Moser número 600 (Conjunto Habitacional Marsano), conforme se aprecia de las Partidas Electrónicas número 11601093 y 11601175 del Registro de Predios de Lima, obrantes a fojas cuatro y nueve, desprendiéndose de dichos documentos que es copropietaria junto con su esposo Oscar Augusto Petters Merino de los bienes materia de litis, indicando que desde hace algunos años el demandado ha venido ocupando el departamento y estacionamiento sin ostentar título alguno que le otorgue derecho a la posesión de los mismos. -----

SEGUNDO.- Admitida a trámite la demanda y notificada la misma, el demandado **Kenny Zuzunaga Arias** formula contestación argumentando que no existe ocupación precaria del inmueble pues ostenta título de posesión, en mérito al acuerdo privado de entrega en posesión de bienes inmuebles de fecha nueve de abril del dos mil quince, obrante a fojas sesenta y dos, en la cual el copropietario de dichos inmuebles Oscar Augusto Petters Merino entrega la posesión al demandado y a su padre Julio Felipe Zuzunaga Infantes. -----

TERCERO.- **Sentencia de Primera Instancia**

1. Conforme a la sentencia de primera instancia, emitida por el Vigésimo Primer Juzgado Especializado en lo Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima, declaró fundada la demanda, determinándose que conforme a las Partidas Electrónicas número 11601093 y 11601175 del Registro de Predios de Lima, Oscar Augusto Petters Merino y Rosa América Alva Chávez desde el veinte de mayo del dos mil ocho son copropietarios del Departamento 404, Block 1 de la calle Valdemar Moser número 602, del Conjunto Habitacional Marsano, distrito de Surquillo, así como del Estacionamiento número 38 ubicado en la calle



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

CASACIÓN 1533-2017

LIMA

DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA

Valdemar Moser número 600. -----

2. En cuanto a la posesión ejercida por el demandado, la cual se realiza en base al documento de nueve de abril del dos mil quince, según el cual, Oscar Augusto Petters Merino, quien declaró ser propietario de los inmuebles materia de *litis*, entregó la posesión de los mismos al demandado y a Julio Felipe Zuzunaga Infantes, documento que cuenta con firmas legalizadas, el juzgado de primera instancia señala que conforme al artículo 315 del Código Civil¹, los bienes que corresponden a una sociedad conyugal, se requiere la intervención de ambos cónyuges para su disposición, por lo que conforme se aprecia del documento con el que el demandado sustenta su derecho de posesión, no interviene la demandante Rosa América Alva Chávez, motivo por el cual no puede ser opuesto a la sociedad conyugal, concluyendo que el demandado no cuenta con título que ampare su posesión, encontrándose en el supuesto previsto en el artículo 911 del Código Civil, teniendo la condición de precario, por lo que corresponde amparar la demanda. -----

CUARTO.- Sentencia de Vista.

1. En recurso de apelación, la Cuarta Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima, mediante la Sentencia de Vista de fecha veintisiete de enero de dos mil diecisiete, confirmó la sentencia precisando que respecto a la afirmación del demandado con relación al documento denominado “Acuerdo Privado de Entrega de Posesión de Bienes Inmuebles”, título que justifica la posesión que detenta, debe tenerse en cuenta que los inmuebles materia del presente

¹ Disposición de los bienes sociales

Artículo 315.- Para disponer de los bienes sociales o gravarlos, se requiere la intervención del marido y la mujer. Empero, cualquiera de ellos puede ejercitar tal facultad, si tiene poder especial del otro.

Lo dispuesto en el párrafo anterior no rige para los actos de adquisición de bienes muebles, los cuales pueden ser efectuados por cualquiera de los cónyuges. Tampoco rige en los casos considerados en las leyes especiales.



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

CASACIÓN 1533-2017

LIMA

DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA

proceso son de propiedad de la sociedad conyugal, que es un patrimonio autónomo, conforme así lo define el artículo 65° del Código Procesal Civil², cuando señala que la sociedad conyugal como un patrimonio autónomo, al igual que la copropiedad y otros regímenes análogos, constituye una sociedad *sui generis* en la cual no es posible distinguir acciones y derechos, a diferencia de lo que sucede en la copropiedad que se divide en alícuotas, siendo factible en éste último caso transferir, gravar o afectar dichas cuotas. -----

2. Siendo así, y de conformidad con el artículo 315 del Código Civil, el documento que contiene el Acta de Cesión de la Posesión otorgado por Oscar Augusto Petters Merino, no puede ser opuesto a la actora al haberse celebrado sin la intervención de la demandante Rosa América Alva Chávez, por ser parte de la sociedad conyugal propietaria del bien; por lo tanto, no puede ser considerado como un título que justifique válidamente la posesión del demandado. -----

QUINTO.- Habiéndose declarado procedentes, tanto las denuncias sustentadas en vicios *in procedendo* como en vicios *in iudicando*, corresponde *prima facie* efectuar el análisis del error procesal, toda vez que, de resultar fundada la denuncia en dicho extremo, dada su incidencia en la tramitación del proceso y su efecto nulificante, carecería de sentido emitir pronunciamiento respecto del denunciado error material, referido al derecho controvertido en la presente causa. -----

SEXTO.- El debido proceso es un principio y derecho de la función jurisdiccional, consagrado en el inciso 3 del artículo 139 de la Constitución

²**Artículo 65.-** Representación procesal del patrimonio autónomo.- Existe patrimonio autónomo cuando dos o más personas tienen un derecho o interés común respecto de un bien, sin constituir una persona jurídica (...).



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

**CASACIÓN 1533-2017
LIMA**

DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA

Política del Perú, que tiene por función velar por el respeto irrestricto de los derechos fundamentales y las garantías constitucionales que lo integran, dando a toda persona la posibilidad de recurrir a la justicia para obtener la tutela jurisdiccional de sus derechos, a través de un procedimiento regular en el que se dé oportunidad razonable y suficiente de ser oído, ejercer el derecho de defensa; de producir prueba y obtener una sentencia debidamente motivada. ---

SÉTIMO.- Absolviendo la denuncia procesal (**vulneración de las normas contenidas en el artículo 139 incisos 3 y 5 de la Constitución Política del Perú**), tenemos que es necesario tener presentes los principales argumentos en que descansa la sentencia de vista impugnada, a fin de apreciar si se ha observado o no el deber de motivación constitucional a que alude el artículo 139 inciso 5 de la Constitución Política del Perú. Al respecto, el *Ad quem* ha expuesto: **a)** Que si bien el demandado justifica su posesión mediante el documento denominado “Acuerdo Privado de Entrega de Posesión de Bienes Inmuebles”; sin embargo, al tratarse de un inmueble perteneciente a una sociedad conyugal, el mismo resulta ser un patrimonio autónomo conforme al artículo 65 del Código Procesal Civil, lo que a su vez infringe el artículo 315 del Código Civil, el cual establece que para disponer de los bienes sociales o gravarlos se requiere de la intervención del marido y la mujer, razón por la cual dicho documento no puede ser opuesto a la demandante Rosa América Alva Chávez al no intervenir en la celebración del mismo, por lo que el referido documento no justifica válidamente la posesión del demandado; **b)** La demandante cuenta con documentación de fecha cierta que acredita su propiedad respecto del predio materia de *litis*, contenida en las Partidas Electrónicas número 11601093 y 11601175 del Registro de Predios de Lima; **c)** El Cuarto Pleno Casatorio Civil (Casación número 2195-2011) estableció en relación al concepto de “precario” (artículo 911 del Código Civil) que “una persona tendrá la condición de precaria cuando ocupe un inmueble ajeno, sin



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

CASACIÓN 1533-2017

LIMA

DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA

pago de renta y sin título para ello, o cuando dicho título no generase ningún efecto de protección para quien lo ostente, frente al reclamante, por haberse extinguido el mismo”. En ese sentido, conforme a los actuados en el proceso, la Sala determinó que el documento denominado “Acuerdo Privado de Entrega de Posesión de Bienes Inmuebles” al no ser oponible a la parte demandante, el demandado Kenny Zuzunaga Arias tiene la condición de precario respecto a los inmuebles materia de *litis*. -----

OCTAVO.- Por consiguiente, se advierte que el *Ad quem* ha cumplido con consignar sus fundamentos fácticos y jurídicos de manera ordenada y coherente, lo cual implica que ha dado pleno cumplimiento a su obligación constitucional (y legal) de motivación, por lo cual el primer extremo de la casación, bajo estudio, no puede prosperar.-----

NOVENO.- Respecto al **apartamento inmotivado del precedente judicial contenido en el Cuarto Pleno Casatorio Civil recaído en la Casación número 2195-2011-Ucayali**; se advierte que, visto en rigor, no existe tal infracción, ya que tal como se ha anotado en el anterior considerando, el *Ad quem* ha sustentado la recurrida precisamente en la doctrina que ha establecido la Corte Suprema de Justicia de la República en el Cuarto Pleno Casatorio Civil, sobre Desalojo (Sentencia emitida en la Casación número 2195-2011), en lo que respecta al concepto de “precario”, al considerar que el documento denominado “Acuerdo Privado de Entrega de Posesión de Bienes Inmuebles”, no justifica la posesión del bien al no resultar oponible a la demandante. En ese sentido, si bien el recurrente afirma que a la falta de la firma de la cónyuge del esposo que le entregó en posesión, no convierte dicho título imperfecto en un título nulo sino en un título anulable, se señala al respecto que no es materia de la presente controversia establecer si existe



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

CASACIÓN 1533-2017

LIMA

DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA

nulidad respecto de algún acto jurídico, sino determinar si el demandado está obligado o no a restituir el bien *sub litis* a la parte demandante, habiendo el *Ad quem* determinado que sí existe tal obligación, pues el demandado no cuenta con título (acto jurídico) que justifique su posesión; es decir, es precario, en atención a la definición de precario contenida en el artículo 911 del Código Civil, que ha sido desarrollada en la Sentencia Casatoria número 2195-2011. ---

DÉCIMO.- En cuanto a la **infracción normativa material del artículo 911 del Código Civil**; en la que el recurrente aduce que se ha desconocido su título posesorio, cabe recalcar que tampoco existe vulneración alguna del referido artículo, pues la situación de la parte demandada encaja en la concepción de precario, establecida tanto por la doctrina como por la jurisprudencia vinculante (Casación número 2195-2011); al no contar con un título que justifique la posesión del inmueble *sub litis*. -----

Por las consideraciones expuestas, no se configuran las causales de infracción normativa de carácter procesal y material denunciadas; en consecuencia, no procede amparar el presente recurso de casación, por lo que de conformidad con el artículo 397 del Código Procesal Civil, declararon **INFUNDADO** el recurso de casación interpuesto por **Kenny Zuzunaga Arias**, a fojas ciento setenta y nueve, por consiguiente, **NO CASARON** la Sentencia de Vista contenida en la Resolución número catorce, de fecha veintisiete de enero de dos mil diecisiete, obrante a fojas ciento cuarenta y uno, expedida por la Cuarta Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima; **DISPUSIERON** la publicación de la presente resolución en el Diario Oficial “El Peruano”, bajo responsabilidad; en los seguidos por Rosa América Alva Chávez contra Kenny Zuzunaga Aris, sobre Desalojo por Ocupación Precaria; y *los devolvieron*. Integra esta Sala el Juez Supremo Calderón Puertas por licencia de la Jueza



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

CASACIÓN 1533-2017

LIMA

DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA

Suprema Cabello Matamala. Ponente Señor De La Barra Barrera, Juez Supremo.-

S.S.

ROMERO DÍAZ

ORDOÑEZ ALCÁNTARA

DE LA BARRA BARRERA

CÉSPEDES CABALA

LOS FUNDAMENTOS DEL VOTO EN MINORÍA DEL SEÑOR JUEZ SUPREMO CALDERÓN PUERTAS, son como sigue:=====

PRIMERO.- La demanda es de desalojo por ocupación precaria, en consecuencia lo único que está en discusión es el título con el que se demanda y verificar si hay título para poseer por parte del demandado. Sobre el primer punto no existe controversia, en tanto, la demandante lo que invoca y acredita es su calidad de propietaria del bien. Es el segundo punto lo que genera controversia.-----

SEGUNDO.- En los términos del Cuarto Pleno Casatorio Civil, por título hay que considerar: *“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”* (fundamento 2).-----



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

CASACIÓN 1533-2017

LIMA

DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA

TERCERO.- En esa perspectiva, lo que el demandado ofrece como título es un “Acuerdo Privado de Entrega en Posesión de Bienes Inmuebles”, que corre en la página sesenta y dos del expediente.-----

CUARTO.- Si bien tal documento ha sido firmado solo por el cónyuge de la demandante, a mi criterio dicho acuerdo constituye título suficiente para poseer, en tanto no cabe examinar aquí el supuesto de ineficacia por falta de legitimidad que enuncia el artículo 315 del Código Civil, dado que eso implicaría tener que pronunciarse sobre un tema que no se ha debatido y supondría, además, la necesaria intervención en el proceso de Óscar Augusto Petters Merino, lo que no ha ocurrido.-----

QUINTO.- De otro lado:-----

a. El décimo considerando de la impugnada hace alusión a la falta de oponibilidad de la referida Acta de Cesión, circunstancia que tampoco es materia de debate.-----

b. La quinta regla vinculante del Cuarto Pleno Casatorio Civil que se alude en la impugnada (invalidez absoluta del título) no resulta aplicable, tanto porque aquí se está ante un supuesto de ineficacia y no de invalidez, como porque si aún se tratara de invalidez, la regla fue modificada por el Noveno Pleno Casatorio Civil, cuya sentencia fue publicada el dieciocho de enero de dos mil diecisiete, de modo que ya era vinculante al momento en que se expidió la sentencia, veintisiete de enero del dos mil diecisiete. Tal modificación indica que cualquier nulidad del título debe ser pronunciada en la parte decisoria de la sentencia, lo que no ha sucedido.-----



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

CASACIÓN 1533-2017

LIMA

DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA

SEXTO.- Siendo ello así, hay que atenerse al fundamento 2 del Cuarto Pleno Casatorio ya glosado y, en tal virtud, desestimar la demanda.-----

Por tales razones, **MI VOTO** es porque se declare **FUNDADO** el recurso de casación interpuesto por el demandado **Kenny Zuzunaga Aris** (página ciento setenta y nueve), en consecuencia **SE CASE** la sentencia de vista de fecha veintisiete de enero de dos mil diecisiete (página ciento cuarenta y uno) que confirmó la sentencia apelada; y, **actuando en sede de instancia: SE REVOQUE** la sentencia de primera instancia de fecha siete de julio de dos mil dieciséis (página noventa y uno), y **REFORMÁNDOLA** se declare **infundada** la demanda; **SE DISPONGA** la publicación de la presente en el Diario Oficial “El Peruano”, bajo responsabilidad; en los seguidos por Rosa América Alva Chávez contra Kenny Zuzunaga Aris, sobre Desalojo por Ocupación Precaria; y *se devuelvan.-*

S.

CALDERÓN PUERTAS