



Corte Suprema de Justicia de la República
Sala de Derecho Constitucional y Social Permanente

SENTENCIA
CAS. N° 10094- 2014
HUAURA

Sumilla: En el caso de autos, se acredita que los demandados tienen la condición de ocupantes precarios, pues si bien fueron propietarios inicialmente, su título feneció con la adjudicación del predio realizada a favor de la entidad demandante, por lo que se encuentran obligados a restituir el bien.

Lima, siete de julio
de dos mil dieciséis.-

**LA SALA DE DERECHO CONSTITUCIONAL Y SOCIAL PERMANENTE DE LA
CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA:**

VISTA; la causa número diez mil noventa y cuatro guión dos mil catorce; en audiencia pública llevada a cabo en la fecha, integrada por los señores Jueces Supremos Walde Jáuregui – Presidente, Lama More, Vinatea Medina, Rueda Fernández y Toledo Toribio; y luego de verificada la votación con arreglo a ley, se emite la siguiente sentencia:

I. MATERIA DEL RECURSO:

Se trata del recurso de casación interpuesto por **Máximo Flavio Norabuena Broncano**, de fecha veintinueve de mayo de dos mil catorce obrante a fojas seiscientos sesenta, contra la sentencia de vista emitida por la Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Huaura de fecha veinte de marzo de dos mil catorce, obrante a fojas seiscientos cuarenta y dos que **confirma** la sentencia apelada de fecha once de agosto de dos mil diez; obrante a fojas cuatrocientos seis que declaró **fundada** la demanda.

**II. FUNDAMENTOS POR LOS CUALES SE HA DECLARADO PROCEDENTE EL
RECURSO:**

Esta Sala Suprema mediante resolución de fecha dieciséis de diciembre de dos mil quince, obrante a fojas setenta y nueve del cuaderno de casación, ha declarado procedente el recurso de casación por las siguientes causales: **a) Infracción normativa del artículo 911 del Código Civil;** sostiene que, mientras su derecho de propiedad se encuentre latente en la vía jurisdiccional especial por cuanto al haber sido objeto de estafa, interpusieron una demanda de nulidad de escritura



SENTENCIA
CAS. N° 10094- 2014
HUAURA

pública, cancelación de asiento registral y otro sobre el inmueble materia de *litis*, cuyo expediente se ventila ante el Primer Juzgado Civil de Huaral con el N° 1775-2001 no contando aun con fallo definitivo, y que además corre inscrito en los Registros Públicos de Huaral, por lo que no es posible hablar de un derecho absoluto de la parte demandante; y por tanto, la pretensión invocada ha sido desnaturalizada por el juzgador, dado que para acusar a los demandados de ocupantes precarios, se debe acreditar primero, que éstos no tienen ningún derecho a poseer el bien; y, **b) Infracción normativa del artículo 139 inciso 2 de la Constitución Política del Perú;** refiere que se habría contravenido la norma invocada al haberse avocado el juzgador al conocimiento de una causa pendiente por resolver, otorgando al demandante derechos de propiedad absoluta ordenando el desalojo del predio *sub litis*, cuando aun se encuentra cuestionada la titularidad del inmueble en la jurisdicción civil, y producto de ello, el referido título de propiedad tiene una anotación de medida cautelar referida a la restitución de su derecho de propiedad que fuera adjudicada de forma irregular al demandante.

III. CONSIDERANDO:

PRIMERO: El Banco de Crédito del Perú interpone demanda de desalojo por ocupación precaria y la dirige contra Máximo Flavio Norabuena Broncano y Sabina Quispe Galindo, con la finalidad de que estos desocupen y restituyan el predio rústico denominado Parcela N° 43 del predio Boza - sector Salas, ubicado en el distrito de Aucallama, provincia de Huaral, departamento de Lima. Establece como fundamentos de su demanda, que la entidad bancaria es propietaria del bien *sub litis*, el mismo que cuenta con una área de seis hectáreas y cinco mil ochocientos metros cuadrados (6 Has. 5,800 m²), cuyo dominio se encuentra inscrito en la Partida N° PO1045429 del Registro de Predios de la Zona Registral N° IX – Sede Lima – Oficina Huaral; que se adquirió dicha propiedad por adjudicación en pago, otorgada por el Juzgado Mixto de Huaral en el proceso de ejecución de garantías, mediante resolución número cuarenta y seis, de fecha veinticinco de marzo de mil novecientos noventa y nueve, conforme se desprende de las copias literales de la partida registral que se adjunta; que los demandados permanecen en el inmueble



SENTENCIA
CAS. N° 10094- 2014
HUAURA

sub litis posteriormente al remate, habiendo fenecido su derecho a poseer como propietarios y variando su condición a la de precarios, y pese a los requerimientos a fin de que procedan a desalojar el predio, han hecho caso omiso, no permitiéndoles el uso y disfrute de su derecho de propiedad.

SEGUNDO: Mediante sentencia de fecha once de agosto de dos mil diez, obrante a fojas cuatrocientos seis se declara fundada la demanda, con el argumento que se ha determinado que efectivamente el Banco demandante es el propietario del bien inmueble, conforme se aprecia de la copia literal de la Partida N° P01045429, que si bien dicha titularidad se encuentra cuestionada a través de varios procesos judiciales iniciados por los demandados, estos resultan impertinentes en relación a lo que es materia de controversia en este proceso, así como los medios probatorios presentados por estos, estando a que ninguno resulta idóneo para acreditar que tienen alguna justificación para poseer el bien *sub litis*. En este orden, debido a que el demandante ha acreditado la propiedad del inmueble y que los demandados no han desvirtuado dicha propiedad y tampoco han acreditado contar con título que justifique su posesión sobre dicho inmueble, estos tienen la condición de precarios, razones por las cuales debe estimarse la demanda.

TERCERO: Ante la apelación interpuesta por los demandados Máximo Flavio Norabuena Broncano y Sabina Quispe Galindo, obrante a fojas cuatrocientos veintitrés, se emite la sentencia de vista de fecha veinte de marzo de dos mil catorce, obrante a fojas seiscientos cuarenta y dos, que confirma la sentencia apelada que declaró fundada la demanda, bajo el sustento de que se encuentra acreditado que se adjudicó a favor del Banco de Crédito del Perú como consecuencia del proceso de ejecución de garantías, conforme aparece de la copia del Registro Predial de fojas doscientos veinticinco y doscientos veintiséis, concluyendo que en este caso el Banco de Crédito del Perú es el propietario del predio; que lo resuelto en el IV Pleno Casatorio Civil es contrario a aquella posición jurisprudencial que consideraba que la demanda de desalojo era improcedente cuando el demandado hubiese realizado edificaciones u obras sobre el inmueble *sub litis*; siendo que el citado pleno ha modificado su postura dejando en claro que el demandado poseedor deberá reclamar el pago de mejoras o la declaración de



**SENTENCIA
CAS. N° 10094- 2014
HUAURA**

propiedad sobre la construcción en otro proceso, en vía de acción; y siendo que en el presente caso, el bien correspondió a un garante y no al deudor, aquel tiene derecho de repetir sobre éste en la vía correspondiente. Agrega, que en el proceso de ejecución de garantías ha quedado demostrado que los demandados han sido los únicos propietarios del predio reclamado y perdieron este título al producirse la adjudicación a favor del banco, concluyendo que los demandados tienen la condición de ocupantes precarios y que la entidad demandante tiene acreditada su condición de propietaria del bien; por tanto, los demandados están en la condición de restituir el bien, sin que sea necesario discutir ningún derecho de naturaleza personal y obligacional.

CUARTO: En ese sentido, por las circunstancias anotadas y los argumentos expuestos en el recurso de casación, la controversia radica en determinar si la sentencia de vista incurrió en infracción normativa, al establecer que los demandados tienen la condición de ocupantes precarios.

QUINTO: Al respecto el **artículo 911 del Código Civil** señala que la posesión precaria es la que se ejerce sin título alguno o cuando el que se tenía ha fenecido. Por otra parte, el **artículo 139 inciso 2 de la Constitución Política del Perú** prescribe la independencia en el ejercicio de la función jurisdiccional.

SEXTO: En el caso de autos, se aprecia que el Banco de Crédito del Perú se convirtió en titular del predio en cuestión, en virtud del proceso de ejecución de garantías que siguió contra los demandados, lo que originó la ejecución de la garantía hipotecaria, conforme al testimonio obrante a fojas ciento sesenta y ocho donde el demandado y su esposa se habían constituido como fiadores solidarios a favor del Banco de Crédito del Perú hasta por un límite de noventa y ocho mil dólares americanos (US\$ 98.000.00) sobre la Parcela N° 43 con una extensión de seis hectáreas y cinco mil ochocientos metros cuadrados (6 has y 5,800.00 m²) hipoteca que conforme al referido testimonio comprende el terreno, las construcciones que en él existan o pudieran existir, sus partes principales y accesorias, aires, vuelos, usos y costumbres del predio con Registro Predial N° PO1045429, que de acuerdo a la copia registral de fojas doscientos veinticinco y doscientos veintiséis la hipoteca ha sido inscrita en el Asiento N° 002, y asimismo



*Corte Suprema de Justicia de la República
Sala de Derecho Constitucional y Social Permanente*

**SENTENCIA
CAS. N° 10094- 2014
HUAURA**

en el Asiento N° 003 se ha inscrito la resolución de adjudicación a favor del Banco de Crédito del Perú.

SÉPTIMO: Al respecto, la parte recurrente sostiene que la titularidad a la que alude la entidad demandante, se encuentra cuestionada judicialmente, por lo tanto, no es posible hablar de un absoluto a favor del banco demandante, estando a que aún subsiste el derecho a poseer el bien inmueble.

OCTAVO: En relación a ello, es de verse que los demandados iniciaron acción judicial con la finalidad de que se declare la nulidad de la Escritura Pública de Constitución de Fianza Solidaria con Garantía Hipotecaria de fecha once de setiembre de mil novecientos noventa y seis, proceso que se sigue a través del Expediente N° 01775-2001-0-1302-JR-CI-01 ante el Primer Juzgado Civil de la Corte Superior de Justicia de Huaura, el mismo que a la fecha aún no ha sido resuelto, conforme se visualiza en la página web del Poder Judicial; del mismo modo, tampoco cuenta con medida cautelar a favor.

NOVENO: Por otra parte, los demandados alegan que han hecho construcciones y hay cultivos de productos de diversas especies hasta por un valor aproximado de S/1.000.000.00 (un millón de soles) los cuales no constituyen la propiedad del demandante Banco de Crédito del Perú.

DÉCIMO: Resulta necesario precisar, que sobre ello el IV Pleno Casatorio Civil ha establecido que el demandado poseedor deberá reclamar el pago de mejoras o la declaración de propiedad sobre la construcción en otro proceso, en vía de acción. Por lo que, lo señalado por la parte recurrente en este extremo no modifica la condición de poseedores precarios.

UNDÉCIMO: Siendo ello así, se concluye que los demandados tienen la condición de ocupantes precarios, pues si bien estos fueron propietarios inicialmente, su título feneció con la adjudicación realizada a favor de la entidad demandante, por lo que se encuentran obligados a restituir el bien; deviniendo en infundado el recurso de casación.

IV.- DECISIÓN



Corte Suprema de Justicia de la República
Sala de Derecho Constitucional y Social Permanente

SENTENCIA
CAS. N° 10094- 2014
HUAURA

Por tales fundamentos, y de conformidad con lo establecido en el artículo 397 del Código Procesal Civil, declararon: **INFUNDADO** el recurso de casación interpuesto por **Máximo Flavio Norabuena Broncano**, de fecha veintinueve de mayo de dos mil catorce obrante a fojas seiscientos sesenta; en consecuencia **NO CASARON** la sentencia de vista de fecha veinte de marzo de dos mil catorce, obrante a fojas seiscientos cuarenta y dos; en los seguidos por el Banco de Crédito del Perú, contra Máximo Flavio Norabuena Broncano y otros sobre Desalojo por Ocupación Precaria; **DISPUSIERON** la publicación de la presente resolución en el Diario Oficial “El Peruano” conforme a ley; y, *los devolvieron*. **Juez Supremo Ponente Vinatea Medina.**

S.S.

WALDE JÁUREGUI

LAMA MORE

VINATEA MEDINA

RUEDA FERNÁNDEZ

TOLEDO TORIBIO

Gzs/bma/myp