



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

**SENTENCIA
CAS. N° 11286 – 2013
LA LIBERTAD**

Lima, veintidós de julio
del dos mil catorce.-

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

VISTA: La causa número once mil doscientos ochenta y seis – dos mil trece; en audiencia pública llevada a cabo en el día de la fecha, integrada por los Señores Jueces Supremos: Sivina Hurtado - Presidente, Walde Jáuregui, Acevedo Mena, Vinatea Medina y Rueda Fernández; luego de producida la votación con arreglo a ley, se emite la siguiente sentencia:

I.- MATERIA DEL RECURSO:

Se trata del recurso de casación interpuesto por don José Gilfredo Marreros Romero, obrante a fojas doscientos treinta y cuatro, contra la sentencia de vista, obrante a fojas doscientos once, su fecha dieciséis de enero de dos mil trece, expedida por la Tercera Sala Especializada en lo Civil de la Corte Superior de Justicia de La Libertad, que revocando la sentencia apelada de fecha veintisiete de agosto de dos mil doce, obrante a fojas ciento sesenta y dos, declara fundada la demanda de desalojo por ocupación precaria, incoada por doña Dina Elicia Mendoza Castillo, por derecho propio y en representación de sus hermanos Ana Isabel, Emerita Edelmira y Jorge Luis Mendoza Castillo.

**II.- CAUSALES POR LAS CUALES SE HA DECLARADO PROCEDENTE
EL RECURSO DE CASACION:**

Mediante resolución suprema de fecha diez de marzo de dos mil catorce, corriente a fojas sesenta y siete del cuaderno de casación, esta Suprema Sala ha declarado **PROCEDENTE** el recurso de casación interpuesto por don José Gilfredo Marreros Romero, por los siguientes supuestos de infracción normativa:

a) La aplicación indebida de los artículos 660, 844 y 1669 del Código Civil, sosteniendo que la presente denuncia se configura porque se ha



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

SENTENCIA
CAS. N° 11286 – 2013
LA LIBERTAD

soslayado que cuando don Lorenzo Constante Mendoza Meregildo decide arrendarle la parcela agrícola de dos hectáreas (2 has.), se encontraba formalmente delimitada su cuota ideal y, en virtud a ello ostentaba la condición de propietario absolutamente de 6 has, en tanto que la impugnante y sus coherederos apenas eran titulares de 4 has, por lo que precisamente en atención a dicha delimitación y en virtud de la facultad de disposición de la cuota ideal contenida en el artículo 977 del Código Civil, la referida persona le cedió en arrendamiento el predio rústico *sub litis*.

b) **La interpretación errónea del artículo 911 del Código Civil**, indicando que la Sala de mérito debió tener en cuenta que la controversia se centró en establecer si el recurrente tiene un título que justifique la posesión del bien sub materia, no resultando viable pronunciarse sobre la validez o nulidad del contrato de arrendamiento que introdujera al proceso, como título que justificaba no solo el ingreso, sino su permanencia legítima al frente del predio sub litis; agrega que un antecedente objetivo que demuestra que la demandante consciente que el cuestionamiento del título que ostenta y que justifica su posesión frente al predio sub judice, debe dilucidarse en una vía más lata, lo constituye la demanda de nulidad del contrato de arrendamiento y del acto jurídico que lo contiene, que ha sido instaurada por ésta ante el Juzgado Mixto de Paiján, por tanto, no puede equipararse la posesión ilegítima con la posesión precaria, en la primera existe un título pero adolece de un defecto formal o de fondo, mientras que en la segunda no existe; agrega que resulta errado el razonamiento de que al tratarse el inmueble sub judice de un bien indiviso, no podía ser arrendado sin el consentimiento de los demás partícipes, pues el referido defecto formal configura un supuesto de posesión ilegítima más no precaria.

III.- CONSIDERANDO:

PRIMERO: Que por escrito obrante a fojas veintisiete doña Dina Elicia Mendoza Castillo, por derecho propio y en representación de sus hermanos Ana Isabel, Emerita Edelmira y Jorge Luis Mendoza Castillo, interpone



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

**SENTENCIA
CAS. N° 11286 – 2013
LA LIBERTAD**

demanda de desalojo por ocupación precaria, solicitando la restitución del área de dos punto cinco hectáreas (2.5 has.) que forma parte de la parcela agrícola identificada como Unidad Catastral N° 10324, ubicada en el Predio “La Pampa” del Sector Macabí Bajo del Distrito de Razuri, Provincia de Ascope, Departamento de La Libertad, adjuntando unas copias de la partida registral signada con el N° 04001989, donde consta que éstos adquirieron las acciones y derechos de sus padres doña María Martina Castillo Varas y don Lorenzo Constante Mendoza Meregildo sobre el predio sub iudice.

SEGUNDO: Que don José Gilfredo Marreros Romero, al contestar la demanda expresa que en virtud al contrato de arrendamiento de fecha dieciseis de diciembre de dos mil ocho celebrado con don Lorenzo Constante Mendoza Meregildo, por el que éste le trasfiere en uso el inmueble sub iudice, no ostenta la calidad de ocupante precario que se le atribuye.

TERCERO: Que la sentencia de vista del dieciséis de enero de dos mil trece, obrante a fojas doscientos once, al revocar la sentencia apelada y declarar fundada la demanda, ha establecido que en el contrato de arrendamiento de fecha dieciséis de diciembre de dos mil ocho, solo participó don Lorenzo Constante Mendoza Meregildo; de manera que, no advirtiéndose que los demás copropietarios hayan ratificado dicho negocio jurídico, a tenor de lo previsto en el artículo 1669 del Código Civil, el mismo no tiene valor legal, configurándose por ende el supuesto previsto en el artículo 911 del Código Civil, referido a que el demandado no cuenta con título alguno para poseer el predio sub iudice.

CUARTO: Que 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”. Cuando el citado dispositivo legal contempla la ausencia de título, no se está refiriendo al documento que haga alusión exclusiva al título de propiedad sino a cualquier acto jurídico o circunstancia que autorice al emplazado el pleno disfrute a ejercer el derecho de posesión; hechos o actos cuya probanza pueden realizarse por medio de cualquier medio probatorio



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

**SENTENCIA
CAS. N° 11286 – 2013
LA LIBERTAD**

que el ordenamiento adjetivo admite; es decir, en el contexto que nos convoca, la figura del precario se va a presentar cuando se esté ejerciendo actos posesorios sin título alguno, esto es, sin que se acredite ningún acto o hecho que justifique el derecho al disfrute del derecho a poseer.

QUINTO: Que debe anotarse que el Juez que tramitó este proceso de desalojo no se encuentra autorizado para declarar la invalidez, nulidad o ineficacia de dicho acto jurídico, toda vez que ello corresponde al juez donde se discuta tal situación, lo cual encuentra sustento en el hecho que el legislador ha creído por conveniente que la pretensión restitutoria de la posesión debe ser tramitada bajo las reglas del procedimiento sumarísimo, en atención a que el conflicto de intereses que surge en estos procesos de desalojo por ocupación precaria, no contiene una naturaleza compleja, pues para la protección del derecho en análisis la controversia debe circunscribirse sustancialmente a la alegación y probanza del derecho al disfrute de la posesión inmediata, independientemente de la determinación de la propiedad o de la validez o vigencia del título con el cual se defiende el disfrute de dicho derecho, aspecto que será materia de análisis y decisión en los otros procesos diseñados para tal fin, los cuales, a pesar de mantener conexión con el derecho al disfrute del derecho a poseer, para su satisfacción se exige la acreditación de supuestos diferentes en algunos casos más complejos de tutelarse y de allí la exigencia del cumplimiento de vías procedimentales más amplias.

SEXTO: Que de otro lado, el artículo 1669 del Código Civil establece que el copropietario del bien indiviso no puede arrendarlo sin consentimiento de los demás partícipes, pero si lo hace, el arrendamiento es válido si los demás copropietarios lo ratifican expresa o tácitamente. El artículo en comento supone que el contrato es anulable y no nulo; por lo que mientras no se declare así, dicho contrato mantiene su validez y los arrendatarios tienen título de posesión.



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

SENTENCIA
CAS. N° 11286 – 2013
LA LIBERTAD

SÉPTIMO: Que en el caso de autos, al haberse establecido que el recurrente cuenta con el contrato de arrendamiento de fecha dieciséis de diciembre de dos mil ocho corriente a fojas cuarenta y ocho, en virtud del cual don Lorenzo Constante Mendoza Meregildo le transfirió en uso el inmueble sub judice a cambio de una renta o merced conductiva, cuando ya existía copropiedad sobre el citado bien, negocio jurídico que no se ha determinado que contenga algún vicio que se asemeje manifiestamente a algunas de las causales previstas en el artículo 219 del Código Civil, no cabe duda que el recurrente no tiene la calidad de ocupante precario, habiendo no solo interpretado el Colegiado Superior incorrectamente el artículo 911 del Código Civil, sino además aplicado indebidamente el artículo 1669 del Código Civil, pues, conforme se ha razonado, este dispositivo legal al contener un supuesto de anulabilidad, requiere en el caso concreto, de un pronunciamiento judicial dictado en un proceso más lato que declare la invalidez del referido acto jurídico, por lo que ante tal ausencia, éste mantiene plenos efectos jurídicos; tanto más, si de las instrumentales obrante a fojas doscientos veintidós y doscientos veinticinco, fluye que, ante el Juzgado Mixto de Paijan de la Corte Superior de Justicia de La Libertad, la ahora demandante ha instaurado un proceso judicial en la vía procedimental de conocimiento, orientado a que se declare no solo la nulidad de dicho acto jurídico, sino además la reivindicación del inmueble del *sub litis*.

OCTAVO: Que por consiguiente, es forzoso concluir que con arreglo a la definición anteriormente esbozada, el recurrente no ostenta la calidad de ocupante precario, y que además, la argumentación esgrimida que pretende que se declare la validez del contrato de arrendamiento de fecha dieciséis de diciembre de dos mil ocho, al amparo de la causal de aplicación indebida de los artículos 660 y 844 del Código Civil, no va a alterar lo discernido en la presente resolución, ya que, tal y conforme ha quedado delimitado, dicha pretensión corresponde ser analizada en un proceso más amplio, debido a la sumariedad del presente.



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

SENTENCIA
CAS. N° 11286 – 2013
LA LIBERTAD

IV.- DECISION:

Por estas consideraciones, declararon: **FUNDADO** el recurso de casación interpuesto a fojas doscientos treinta y cuatro por don José Gilfredo Marreros Romero; en consecuencia, **CASARON** la sentencia de vista, obrante a fojas doscientos once, su fecha dieciséis de enero de dos mil trece; y, **actuando en sede de instancia: CONFIRMARON** la sentencia apelada de fecha veintisiete de agosto de dos mil doce, corriente a fojas ciento sesenta y dos, que declara **INFUNDADA** la demanda; en los seguidos por doña Dina Elicia Mendoza Castillo, por derecho propio y en representación de sus hermanos Ana Isabel, Emerita Edelmira y Jorge Luis Mendoza Castillo contra la parte recurrente, sobre Desalojo por Ocupación Precaria; **DISPUSIERON** la publicación de la presente resolución en el Diario Oficial "El Peruano" conforme a ley; y los devolvieron. **Vocal Ponente: Sivina Hurtado.-**

S.S.

SIVINA HURTADO

WALDE JÁUREGUI

ACEVEDO MENA

VINATEA MEDINA

RUEDA FERNÁNDEZ

Foms/Lsc.

Se Publica Conforme a Ley

Carmen Rosa Díaz Acevedo
Secretaría
De la Sala de Derecho Constitucional y Social
Permanente de la Corte Suprema