



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

**CASACIÓN N° 1163 - 2017
PIURA
Desalojo por Ocupación Precaria**

Ocupante precario: Se configura la ocupación precaria cuando se posee sin título alguno, esto es, sin la presencia y acreditación de ningún acto o hecho que justifique el disfrute del derecho a poseer. Proceso de nulidad de acto jurídico (testamento) que se encuentra en trámite, no enerva la condición de precario de los demandados.

Lima, veintiuno de noviembre
de dos mil dieciocho.-

LA SALA CIVIL PERMANENTE DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA; con el acompañado, vista la causa número mil ciento sesenta y tres – dos mil diecisiete, con el voto en discordia del Señor Juez Supremo Salazar Lizárraga, en audiencia pública llevada a cabo en la fecha y producida la votación con arreglo a ley, emite la siguiente sentencia:

I. ASUNTO:

Viene a conocimiento de esta Sala Suprema el recurso de casación de fecha ocho de febrero de dos mil diecisiete, interpuesto a fojas quinientos noventa y ocho por el demandado Jorge Luis Farfán Ríos, contra la sentencia de vista de fecha treinta y uno de enero de dos mil diecisiete obrante a fojas quinientos ochenta y cinco, expedida por la Segunda Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Piura que confirmó la sentencia apelada de fecha once de julio de dos mil diecisiete obrante a fojas trescientos cuarenta y tres, que declaró Fundada la demanda, en consecuencia ordena que los demandados desocupen el bien inmueble ubicado en Jirón Zepita número doscientos ochenta y dos, Distrito de Catacaos, Provincia y Departamento de Piura; con los demás que contiene.

II. ANTECEDENTES:

1. DEMANDA



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

**CASACIÓN N° 1163 - 2017
PIURA
Desalojo por Ocupación Precaria**

Mediante escrito de fecha veintisiete de noviembre de dos mil trece, obrante a fojas catorce, Margarita Yolanda Farfán Torres y Julia Irma Farfán Ríos, debidamente representadas por Robert Gonzalo Coz Rodríguez interponen demanda de desalojo por ocupación precaria a fin de que los demandados Jorge Luis Farfán Ríos, María Elena Farfán Ríos, José Máximo Farfán Sánchez, Julia Fanny Farfán Torres cumplan con desocupar el inmueble de sus propiedad ubicado en el Jirón Zepita número doscientos ochenta y dos, distrito de Catacaos, Provincia y Departamento de Piura, donde viene funcionando el Hostal denominado “Chocheritas”, del cual son propietarias en mérito a la herencia dejada por quien en vida fue su progenitor José Farfán Sánchez, conforme se aprecia del Testamento debidamente protocolizado ante el Juez de Paz Letrado de Catacaos.

Precisa que los demandados son sus hermanos, quienes argumentando su condición de herederos, -y alegando derecho para percibir las ganancias del negocio en igualdad de condiciones- ingresaron al predio el 06 de octubre de 2013, cesando en sus funciones a la administradora del local y negándoles la restitución del predio, pese a la exhortación que les hicieron.

CONTESTACIÓN DE DEMANDA

2.1. Contestación de la demanda por parte de Jorge Luis Farfán Ríos.

Por escrito obrante a fojas cincuenta y seis de fecha catorce de enero de dos mil catorce, Jorge Luis Farfán Ríos, contesta la demanda, invocando derecho sucesorio conforme al artículo 660 del Código Civil. Refiere que tanto él como sus hermanos, también son herederos del causante José Farfán Sánchez, por lo que vienen conduciendo el predio en calidad de propietarios y no como posesionarios, considerando que las demandantes no son las únicas propietarias del predio. Añade que, las demandantes se encuentran haciendo uso de un documento adulterado, pues en la cláusula tercera del testamento, literalmente se precisó lo siguiente: “*se lo dijo a mis dos hijas*” es decir, emplea la palabra “dijo” y no “dejo”, realizándose en



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

**CASACIÓN N° 1163 - 2017
PIURA
Desalojo por Ocupación Precaria**

dicho sentido la rectificación de oficio en el Asiento A00002 de la Partida número 11090761 del Registro de la Propiedad Inmueble de Piura (fojas 42); en consecuencia, no puede afirmarse que el inmueble les haya sido transferido a ellas en forma exclusiva.

2.2. Contestación de la demanda de Julia Fani Farfán Torres.

Mediante escrito de fecha catorce de enero de dos mil catorce obrante a fojas ochenta y cuatro Julia Fani Farfán Torres, contesta la demanda sosteniendo que no es ocupante precaria del inmueble *sub litis* por ser también heredera de los bienes dejados por su causante y progenitor José Farfán Sánchez, conforme se aprecia de la segunda cláusula del documento denominado Testamento Cerrado, del siete de julio de dos mil siete, en donde se consigna el nombre de todos sus hijos.

2.3. Contestación de la demanda de José Máximo Farfán Sánchez.

Mediante escrito de veintisiete de octubre de dos mil catorce obrante a fojas doscientos tres, José Máximo Farfán Sánchez al contestar la demanda sostiene que no se le puede atribuir el ejercicio una posesión precaria, considerando que no conduce el inmueble, pues si bien es cierto se le encontró en él, -como se verifica de la copia de la Disposición de Formalización de Investigación Preparatoria-, acudió como visitante por ser heredero legítimo del causante José Farfán Sánchez y no como poseedor.

2.4. Contestación de la demanda de María Elena Farfán Ríos

Al no contestar la demanda María Elena Farfán Ríos fue declarada rebelde mediante resolución número quince del veinticinco de noviembre de dos mil catorce.

3. Puntos controvertidos.



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

**CASACIÓN N° 1163 - 2017
PIURA
Desalojo por Ocupación Precaria**

En la audiencia única de fecha diecinueve de marzo de dos mil quince obrante a fojas doscientos cuarenta y uno, se fijó el único punto controvertido:

1) Determinar si la parte demandada, se encuentra en posesión del inmueble *sub litis* ubicado en el Jirón Zepita número 282, Distrito de Catacaos, Provincia y Departamento de Piura, sin título que lo justifique.

4. Sentencia de Primera Instancia

El Juez del Primer Juzgado Mixto de Catacaos de la Corte Superior de Justicia de Piura, mediante sentencia de fecha once de julio de dos mil dieciseis, obrante a fojas trescientos cuarenta y tres, declaró fundada la demanda, en consecuencia ordena que los demandados desocupen el inmueble *sub litis*, al considerar que las demandantes acreditaron ser propietarias del predio *sub litis*, en virtud a la partida registral del predio; y si bien es cierto en la cláusula tercera del testamento contiene la palabra “dijo” en lugar de “dejo”, de la lectura conjunta del testamento se evidenciaba que la voluntad del causante fue dejárselo a las dos actoras, más aún si en el proceso de nulidad de testamento signado con el número 82-2013, que iniciaron en contra de las demandantes, no existe pronunciamiento judicial que resuelva el mismo, ni existe medida cautelar al respecto. Se afirma respecto a la legitimidad pasiva, que en el caso del demandado José Máximo Farfán Sánchez, este fue desheredado conforme se aprecia de la cláusula cuarta del testamento, sin que se haya contradicho esta desheredación en virtud del artículo 750 del Código Civil, además ya había precisado que no ejerce la posesión del inmueble. En lo que se refiere a la demandada Julia Fani Farfán Torres, ella no acredita tener la calidad de hija del causante, pues la partida de nacimiento que acompaña es una copia simple que no aporta mayor valor probatorio, figurando en la cláusula segunda del antes precisado testamento, como su hija, a Fanny Farfán Torres, persona distinta a la de Julia Fani Farfán Torres. Finalmente, en cuanto a los demandados Jorge Luis Farfán Ríos y



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

**CASACIÓN N° 1163 - 2017
PIURA
Desalojo por Ocupación Precaria**

María Elena Farfán Ríos, como había indicado, el bien fue dejado a las demandantes encontrándose aún el proceso de nulidad de testamento en giro, permaneciendo por tanto la titularidad de las actoras, por lo que los demandados no cuentan con título alguno para poseer.

5. Recurso de Apelación.

Por escrito de fecha quince de julio de dos mil dieciseis, los demandados sostienen que:

- Se transgrede su derecho de petición de herencia como hijos legítimos del causante José Farfán Sánchez (propietario primigenio el inmueble de Jr. Zepita N° 282 distrito de Catacaos)
- La juzgadora no ha tenido en cuenta que su mismo juzgado se tramita el expediente N° 00082-2013-0-2012-JM.CI-01 sobre Nulidad de Testamento en la que el demandante es Jorge Luis Farfán Ríos contra Margarita Yolanda Farfán Torres, Julia Vásquez Banda y Julia Irma Farfán Ríos, en la que se busca se declare nulo el testamento dejado por el causante José Farfán Sánchez, por lo que no son ocupantes precarios del bien sub litis sino propietarios; existiendo litispendencia al existir identidad de las partes en los dos procesos en trámite.
- Que, el señor Jorge Luis Farfán es poseedor del inmueble sub litis, lo que acredita con las fotocopias legalizadas del Certificado de Posesión expedida por la Comunidad Campesina San Juan Bautista de Catacaos, Constancia de posesión expedida por la Municipalidad de Catacaos de fecha quince de enero de dos mil trece, fotocopia legalizada de la Declaración Jurada de 04 vecinos cercanos al demandado Jorge Luis Farfán Ríos, desvirtuando así la posibilidad de que no cuente con título alguno, siendo que no es un ocupante precario como se ha dictaminado.



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

**CASACIÓN N° 1163 - 2017
PIURA
Desalojo por Ocupación Precaria**

- Que los demandados no están inmersos en lo dispuesto por el artículo 667 del código Civil alusivo a la Exclusión del Indigno por sentencia.
- Solicita que se valore como medio probatorio y de carácter vinculante la sentencia del expediente N° 410-2012.

6. Sentencia de Segunda Instancia

Elevados los autos a la Sala Superior en virtud del recurso de apelación interpuesto por los emplazados Jorge Luis Farfán Ríos, José Máximo Farfán Sánchez y Julia Fani Farfán Torres, la Segunda Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Piura, mediante resolución de fecha treinta y uno de enero de dos mil diecisiete obrante a fojas quinientos ochenta y cinco, Confirmó la sentencia de primera instancia que declara fundada la demanda, al resultar contradictorio que el recurrente primero alegue que es propietario del inmueble conjuntamente con las demandantes, para después abdicando de tal calidad, sostenga que ostenta título posesorio otorgado por la Comunidad Campesina San Juan Bautista de Catacaos y la Municipalidad de Catacaos, quienes al no ser titulares del inmueble conforme se demuestra en autos, carecen de legitimidad para otorgar títulos posesorios, por ser un atributo del derecho de propiedad, no favoreciéndole por tanto dicho argumento y por el contrario, ello ratifica su calidad de precario al no tener título que justifique su posesión. Se agrega que, no corresponde tampoco analizar si se encontrarían o no incursos en alguna de las causales de indignidad, considerando que el propósito del presente proceso es la restitución del inmueble que faculta a sus propietarios conforme al artículo 586 del Código Procesal Civil, contra los que ejercen la posesión sin título de acuerdo a lo regulado por el artículo 911 del Código Civil.

III. RECURSO DE CASACIÓN



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

**CASACIÓN N° 1163 - 2017
PIURA
Desalojo por Ocupación Precaria**

Esta Suprema Sala, por resolución mediante resolución de fecha doce de junio de dos mil diecisiete, obrante a fojas cuarenta y nueve del cuaderno de casación, ha declarado **PROCEDENTE** el recurso por las siguientes causales:

a) Infracción normativa del artículo 911 del Código Civil. Alega que, la Sala Superior ha vulnerado el contenido normativo de esta disposición legal, al haberle atribuido la calidad de poseedor precario, a pesar de que él ocupa el bien *sub litis* en calidad de copropietario, por ser heredero de su titular original. Afirma que este criterio desnaturaliza los alcances de la precariedad, de acuerdo con lo regulado en dicha disposición.

b) Infracción normativa de los artículos 923 y 924 del Código Civil. Alega que, el órgano jurisdiccional ha dispuesto el desalojo a pesar de que las demandantes no han acreditado ser propietarias de la edificación existente en el predio *sub litis*, existiendo duda razonable respecto a tal titularidad, por lo que se incurre en abuso del derecho.

IV.- CUESTION JURÍDICA A DEBATIR:

En este caso, la cuestión jurídica objeto de control en sede casatoria consiste en determinar si al expedirse la sentencia impugnada los Jueces han transgredido a no los artículos 911, 923 y 924 del Código Civil, esto es si los demandados tienen título suficiente para justificar su posesión.

V.- FUNDAMENTOS DE ESTA SALA SUPREMA:

PRIMERO.- Que, según lo establecido en el artículo 384 del Código Procesal Civil, modificado por el artículo 1 de la Ley número 29364, el recurso de casación tiene por fines esenciales la adecuada aplicación del derecho objetivo al caso concreto y la uniformidad de la jurisprudencia nacional por la Corte Suprema de Justicia (finalidad nomofiláctica y uniformizadora, respectivamente); precisado en la Casación número 4197-



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

**CASACIÓN N° 1163 - 2017
PIURA
Desalojo por Ocupación Precaria**

2007/La Libertad¹ y Casación número 615-2008/Arequipa²; por tanto, este Tribunal Supremo, sin constituirse en una tercera instancia procesal, debe cumplir su deber de pronunciarse acerca de los fundamentos del recurso, por las causales declaradas procedentes.

SEGUNDO. - Que, en cuanto a lo normado por el artículo 923 del Código Civil, debe indicarse que: *“La propiedad es el poder que permite usar, disfrutar, disponer y reivindicar un bien”. Debe ejercerse en armonía con el interés social y dentro de los límites de la ley*”. Por su parte el artículo 924 del mismo texto legal preceptúa que: *“Aquel que sufre o está amenazado de un daño porque otro se excede o abusa en el ejercicio de su derecho, puede exigir que se restituya al estado anterior o que se adopten las medidas del caso, sin perjuicio de la indemnización por los daños irrogados”*. Ahora bien, en cuanto a la infracción normativa de estos artículos 923 y 924 del Código Civil, el primero define al derecho de propiedad y sus alcances en armonía con el artículo 70 de la Constitución Política del Estado y el artículo 924 del Código sustantivo regula el ejercicio abusivo del derecho de propiedad, instituido que no es materia de debate en este proceso de desalojo por ocupación precaria, por lo que no se aprecia infracción normativa a estos dispositivos legales y la infracción denunciada debe desestimarse.

TERCERO. - Por su parte el artículo 911 del Código Civil establece que: *“La posesión precaria es la que se ejerce sin título alguno o el que tenía ha fenecido”*. Esta norma exige que se prueben dos condiciones copulativas: **a)** Que, el demandante acredite ser titular del dominio del bien inmueble cuya desocupación solicita; **b)** Que, se acredite la ausencia de una relación contractual de arrendamiento entre las partes o la ausencia absoluta de cualquier circunstancia que justifique el uso o disfrute del bien por parte de los demandados.

¹ DIARIO OFICIAL “EL PERUANO”: Sentencias en Casación, Lunes 31 de marzo de 2008, páginas 21689 a 21690.

² Diario Oficial “El Peruano”: Sentencias en Casación, Lunes 31 de marzo de 2008, páginas 23300 a 23301.



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

**CASACIÓN N° 1163 - 2017
PIURA
Desalojo por Ocupación Precaria**

CUARTO.- Al respecto la Corte Suprema de Justicia de la República, en el Cuarto Pleno Casatorio Civil Casación N° 2195-2011- Ucayali, resumiendo las diversas posturas presentadas para el desalojo por ocupante precario, precisó que: “ (...) se presentará esta figura en cualquier situación en la que falte un título (acto o hecho) o este haya fenecido, en la cual deberá fundarse o justificarse la condición de precario con el bien, situación que se imputa al demandado y que habilita al reclamante –sea a título de propietario, poseedor mediato, administrador, comodante, etc.– pedir y obtener el disfrute del derecho a poseer. Por ello 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 según las pruebas presentadas en el desalojo, no genere ningún efecto de protección para quien ostente la posesión inmediata, frente al reclamante” (fundamento jurídico 61). Agregando además en la parte decisoria lo siguiente: “**6.** En todos los casos descritos, el Juez del proceso no podrá expedir una sentencia inhibitoria, sino que deberá pronunciarse sobre el fondo de la materia controvertida en el sentido que corresponda, conforme a los hechos y la valoración de las pruebas aportadas”.

QUINTO.- Así, en el fundamento 51 del Pleno Casatorio antes mencionado se establece que: “ (...) que cuando dicho artículo en análisis 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 o circunstancia que hayan expuesto, tanto la parte demandante como la demandada, en el contenido de los fundamentos fácticos tanto de pretensión, como de su contradicción y **que le autorice a ejercer el pleno disfrute del derecho a la posesión**, hechos o actos cuya probanza pueden realizarla, a través de cualquiera de los medios probatorios que nuestro ordenamiento procesal admite; entendiéndose que el derecho en disputa no será la propiedad sino el derecho a poseer”.



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

**CASACIÓN N° 1163 - 2017
PIURA
Desalojo por Ocupación Precaria**

SEXTO.- Que, la presente controversia sobre desalojo por ocupación precaria, está dirigida a que los emplazados desocupe el inmueble materia de *litis*; consecuentemente la esencia de este proceso, no consiste en determinar o resolver en definitiva el derecho de propiedad, sino la restitución o la entrega de la posesión en base a un título legítimo y suficiente que la justifique, frente a la ausencia de título o fenecimiento del que tuvo la parte ocupante; la misma que por su naturaleza, debe encontrarse debidamente probado.

SÉTIMO.- Ahora bien, ingresando a analizar las infracciones materiales por las cuales ha sido declarado procedente el recurso de casación; en primer lugar, el artículo 911 del código Civil cuyo texto reza “ *la posesión precaria es la que se ejerce sin título alguno o cuando el que se tenía ha fenecido*”: define claramente al ocupante de un bien inmueble que tiene la calidad de precario; norma legal que ha sido desarrollada en el **Cuarto Pleno Casatorio Civil** recaído en la sentencia **Casación 2195-2011-Ucayali** donde se ha definido, precario es aquella persona que posee no teniendo título o cuando habiéndolo tenido, éste ha fenecido. En el fundamento 54 señala “*que la figura del precario se va a presentar cuando se esté poseyendo sin título alguno, esto es, sin la presencia y acreditación de ningún acto o hecho que justifique el derecho a poseer...*” (sic). Del mismo modo sobre este segundo extremo, el Cuarto Pleno Casatorio ha señalado: “*El segundo supuesto que contempla la norma es que el título de posesión que ostentaba el demandado haya fenecido, sin precisar los motivos de tal fenecimiento, por lo que resulta lógico concebir que dicha extinción se puede deber a distintas causas, tanto intrínsecas o extrínsecas al mismo acto o hecho, ajenas o no a la voluntad de las partes involucradas; entendiéndose que el acto o hecho existente, en el que el demandado venía sustentando su posesión, al momento de la interposición de la demanda, ha variado, debido a un acto que puede o no depender de la voluntad de las partes, variación que deja de justificar la posesión del*



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

**CASACIÓN N° 1163 - 2017
PIURA
Desalojo por Ocupación Precaria**

demandado y, por ende, corresponde, otorgársela al demandante, por haber acreditado su derecho a tal disfrute” (considerando 55).

Que, en el presente caso que nos ocupa, la Sala Superior en la sentencia impugnada que a su vez confirma la apelada apreciando los hechos expuestos en la demanda y en la contestación de la demanda así como en el punto controvertido y valorando las pruebas actuadas en el proceso ha establecido que los demandados tienen la condición de precarios, en ese sentido, así lo ha establecido en su considerando décimo cuarto que señala *“Resulta contradictorio que el recurrente primero alegue que es propietario conjuntamente con los demandantes, y luego abdicando de tal calidad, sostenga que ostenta título posesorio otorgado por la Comunidad Campesina San Juan Bautista de Catacaos y constancia de posesión de la Municipalidad de Catacaos quienes al no ser titulares del bien objeto de Litis, conforme se ha demostrado en autos, carecen de legitimidad para otorgar títulos posesorios, por ser un atributo del derecho de propiedad, de acuerdo a los dispuesto en el artículo 923 del Código Civil, siendo así, no le favorece dicho argumento, y por el contrario ratifica su calidad de precario al no tener un título que justifique su posesión”* (sic). Asimismo en los considerandos décimo quinto y décimo sexto de la sentencia de vista se establece que *“en el presente proceso no se está discutiendo la validez de sus cláusulas testamentarias; más aún, si conforme se ha probado en autos, existe un proceso de nulidad de testamento que se encuentra en trámite, por lo que, menos corresponde analizar si está o no incurso en alguna causal de indignidad, al ser el propósito del presente proceso la restitución del bien que faculta a sus propietarios el artículo 586 del Código Procesal Civil, contra los que ejercen la posesión sin título de acuerdo a lo regulado por el artículo 911 del Código Civil”* (sic) y finalmente señala que *“... consecuentemente la A quo correctamente se ha pronunciado amparado la demanda al haberse probado que las demandantes son las titulares del derecho de propiedad y los demandados vienen poseyendo en forma precaria al carecer de título que justifique su permanencia en el bien*



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

**CASACIÓN N° 1163 - 2017
PIURA
Desalojo por Ocupación Precaria**

sub litis, mereciendo por ello su confirmatoria.” (sic). Siendo ello así, este Supremo Tribunal considera que no existe infracción normativa del artículo 911 del Código Civil.

OCTAVO.- Asimismo, dentro de este contexto, la sentencia de vista en el considerando décimo segundo ha establecido que *“en la relación al agravio referido a que no se ha tomado en cuenta el expediente sobre nulidad de testamento, no es verdad, porque en los considerandos signados con los números 7.17 y 7.16, el A quo si hace referencia a dicho proceso, concluyendo que hasta la fecha no existe pronunciamiento judicial que resuelva el mismo, lo que implica que al no haberse invalidado la copia literal de la partida 15187689 del bien materia de Litis, en la que aparecen como titulares las demandantes Margarita farfán Torres y Julia Irma Farfán Sánchez, quienes han adquirido la transferencia de dominio por herencia de su causante José Farfán Sánchez, de acuerdo al Asiento Registral 00002, que en copia certificada obra a folios 05, por consiguiente, tiene plena eficacia jurídica para demandar la pretensión de Desalojo”* (sic). En consecuencia, al no advertirse infracción en la aplicación o interpretación del referido artículo en ese extremo corresponde desestimar el recurso de casación.

NOVENO.- De otro lado, sin embargo es preciso anotar que si bien existe en trámite el Exp. signado con el N° 0082-2013-0-20 12-JM.Cl.01 seguido por Jorge Luis Farfán Ríos contra los demás herederos, sobre Nulidad de Testamento no puede condicionarse el pronunciamiento de esta Corte Suprema en este proceso de desalojo por ocupación precaria a las resultas del proceso referido; pues las pretensiones son totalmente distintas; siendo el objeto de desalojo por ocupación precaria la restitución del inmueble sub litis de las demandantes que ostenten legitimidad en alguno de los supuestos del artículo 586 del Código Procesal Civil; dilatar igualmente la resolución de este conflicto significaría atentar contra el plazo razonable a



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

**CASACIÓN N° 1163 - 2017
PIURA
Desalojo por Ocupación Precaria**

que tiene derecho las partes, que está comprendida dentro del derecho continente del Debido Proceso y la Tutela Jurisdiccional Efectiva.

DÉCIMO.- Finalmente, este Supremo Tribunal aprecia que en el íter del proceso se ha respetado ampliamente el derecho al debido proceso, esto es al derecho de acción y contradicción, a ofrecer y actuar medios probatorios, al derecho de impugnación y de la doble instancia, etc., por el contrario sin apreciarse ningún vicio insubsanable que atente contra el debido proceso; lo que debe agregarse que la resolución de vista impugnada está suficientemente motivada, por todo lo cual el recurso de casación debe desestimarse.

Por las consideraciones expuestas y en aplicación del artículo 397 del Código Procesal Civil: Declararon: **INFUNDADO** el recurso de casación interpuesto a fojas quinientos noventa y ocho por la parte demandada Jorge Luis Farfán Ríos contra la resolución de vista de fecha treinta y uno de enero de dos mil diecisiete, obrante a fojas quinientos ochenta y cinco. **ORDENARON** la publicación de la presente resolución en el Diario Oficial “El Peruano”, conforme a ley, en los seguidos por Margarita Yolanda Farfán Torres de Pérez y Julia Irma Farfán Ríos con Jorge Luis Farfán Ríos, María Elena Farfán Ríos, Julia Fani Farfán Torres y José Máximo Farfán Sánchez, sobre desalojo por ocupación precaria.

SS.

TÁVARA CÓRDOVA

DEL CARPIO RODRÍGUEZ

SALAZAR LIZARRAGA

SÁNCHEZ MELGAREJO



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

**CASACIÓN N° 1163 - 2017
PIURA
Desalojo por Ocupación Precaria**

El Relator de la Sala que suscribe certifica: Que los señores Jueces Supremos Del Carpio Rodríguez y Sánchez Melgarejo no vuelven a sustentar su voto que fuera firmado con fecha veintiuno de setiembre del dos mil diecisiete, por cuanto a la fecha no pertenecen al Poder Judicial.

**EL VOTO SINGULAR DEL SEÑOR JUEZ SUPREMO TAVARA
CORDOVA ES COMO SIGUE: -----**

Casos como el que estamos decidiendo, donde la disputa por la posesión de un inmueble (y también finalmente la propiedad) tiene como protagonista parientes consanguíneas cercanos; hermanos de Padres, es decir de ribetes cainescos, nos invita a reflexionar sobre la naturaleza del ser humano y sus motivaciones por bienes materiales, que nos enfrentan unos con otros; tal vez de manera irreconciliable; olvidando que los seres humanos somos todos, sin excepción alguna, humildes mortales, que como aves de paso, transitamos por este mundo; del cual, al fin de nuestros días, no nos llevamos absolutamente nada material; dejando sobre tierra lo más trascendente que pudimos crear; nuestros Hijos y Nietos, (una familia), que son nuestra continuación; y en casos como el que nos ocupa, se está dejando también como “herencia” a los descendientes; es decir a los hijos de demandantes y demandados; el litigio, el conflicto; por este Hotel, que con mucho esfuerzo construyó su difunto Padre, don José Farfán Sánchez, y que puso por nombre “Chocherita”; cuya memoria deben honrar todos sus Hijos y Nietos; lo que impulsa a este juzgador a exhortar respetuosamente a demandantes y demandados, sin perjuicio de lo que se



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

**CASACIÓN N° 1163 - 2017
PIURA
Desalojo por Ocupación Precaria**

decide en los Tribunales de Justicia, retomar el diálogo, tratar de recomponer las relaciones armoniosas que deben existir en toda familia, unida por vínculos consanguíneos. Nunca olvidemos la finitud de nuestra existencia.

S.

TÁVARA CÓRDOVA



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

**CASACIÓN N° 1163 - 2017
PIURA
Desalojo por Ocupación Precaria**

Lima, veintiuno de setiembre de dos mil diecisiete.-

LA SALA CIVIL PERMANENTE DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA; con el acompañado, vista la causa número mil ciento sesenta y tres – dos mil diecisiete, en audiencia pública de la fecha y producida la votación con arreglo a ley, emite la siguiente sentencia:

1.- MATERIA DEL RECURSO:

Se trata del recurso de casación interpuesto por el demandado Jorge Luis Farfán Ríos (fojas 598), contra la sentencia de segunda instancia del 31 de enero de 2017 (fojas 585), que confirma la sentencia de primera instancia del 11 de julio de 2016 (fojas 343) que declara fundada la demanda, en consecuencia ordena que los demandados desocupen el bien inmueble ubicado en Jirón Zepita número doscientos ochenta y dos, Distrito de Catacaos, Provincia y Departamento de Piura; con lo demás que contiene.

2.- ANTECEDENTES:

DEMANDA

2.1. Por escrito del 27 de noviembre de 2013 (fojas 14), **Margarita Yolanda Farfán Torres y Julia Irma Farfán Ríos**, interponen demanda de desalojo por ocupación precaria a fin de que los demandados desocupen el predio ubicado en el Jirón Zepita número doscientos ochenta y dos, distrito de Catacaos, Provincia y Departamento de Piura, donde viene funcionando el Hostal denominado “Chocheritas”, del cual son propietarias en mérito a la herencia dejada por quien en vida fue su progenitor José Farfán Sánchez, conforme se aprecia del Testamento debidamente protocolizado ante el Juez de Paz Letrado de Catacaos. Precisa que los demandados son sus hermanos, quienes argumentando su condición de herederos, -y alegando derecho para percibir las ganancias del negocio en igualdad de condiciones- ingresaron al predio el 06 de octubre de 2013, cesando en sus funciones a la administradora del local y negándoles la restitución predio, pese a la exhortación que les hicieron.



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

**CASACIÓN N° 1163 - 2017
PIURA
Desalojo por Ocupación Precaria**

CONTESTACIÓN DE DEMANDA

2.2. Por escrito del 14 de enero de 2014 (fojas 56), **Jorge Luis Farfán Ríos**, contesta la demanda, invocando derecho sucesorio conforme al artículo 660 del Código Civil. Refiere que tanto él como sus hermanos, también son herederos del causante José Farfán Sánchez, por lo que vienen conduciendo el predio en calidad de propietarios y no como poseionarios, considerando que las demandantes no son las únicas propietarias del predio. Añade que, las demandantes se encuentran haciendo uso de un documento adulterado, pues en la cláusula tercera del testamento, literalmente se precisó lo siguiente: “*se lo dijo a mis dos hijas*” es decir, emplea la palabra “dijo” y no “dejo”, realizándose en dicho sentido la rectificación de oficio en el Asiento A00002 de la Partida número 11090761 del Registro de la Propiedad Inmueble de Piura (fojas 42); en consecuencia, no puede afirmarse que el inmueble les haya sido transferido a ellas en forma exclusiva.

2.3. A su turno por escrito del 14 de enero de 2014 (fojas 84), **Julia Fani Farfán Torres**, contesta la demanda sosteniendo que no es ocupante precaria del inmueble *sub litis* por ser también heredera de los bienes dejados por su causante y progenitor José Farfán Sánchez, conforme se aprecia de la segunda cláusula del documento denominado Testamento Cerrado, del 07 de julio de 2007, en donde se consigna el nombre de todos sus hijos.

2.4. Por su parte **José Máximo Farfán Sánchez**, mediante escrito del 27 de octubre de 2014 (fojas 203), al contestar la demanda sostiene que no se le puede atribuir el ejercicio una posesión precaria, considerando que no conduce el inmueble, pues si bien es cierto se le encontró en él, -como se verifica de la copia de la Disposición de Formalización de Investigación Preparatoria-, acudió como visitante por ser heredero legítimo del causante José Farfán Sánchez y no como poseedor.



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

**CASACIÓN N° 1163 - 2017
PIURA
Desalojo por Ocupación Precaria**

2.5. Al no contestar la demanda **María Elena Farfán Ríos** (fojas 231), por resolución número quince del 25 de noviembre de 2014, se declaró la rebeldía.

Puntos controvertidos.

2.6. En la audiencia única del 19 de marzo de 2015 (fojas 241), se fijaron los siguientes puntos controvertidos: **1)** Determinar si la parte demandada, se encuentra en posesión del inmueble *sub litis* ubicado en el Jirón Zepita número 282, Distrito de Catacaos, Provincia y Departamento de Piura, sin título que lo justifique.

SENTENCIA DE PRIMERA

2.7. Culminado el trámite correspondiente el Juez del Primer Juzgado Mixto de Catacaos de la Corte Superior de Justicia de Piura (fojas 343), declaró fundada la demanda, en consecuencia ordena que los demandados desocupen el inmueble *sub litis*, al considerar que las demandantes acreditaron ser propietarias del predio *sub litis*, en virtud a la partida registral del predio; y si bien es cierto en la cláusula tercera del testamento contiene la palabra “dijo” en lugar de “dejo”, de la lectura conjunta del testamento se evidenciaba que la voluntad del causante fue dejárselo a las dos actoras, más aún si en el proceso de nulidad de testamento signado con el número 82-2013, que iniciaron en contra de las demandantes, no existe pronunciamiento judicial que resuelva el mismo, ni existe medida cautelar al respecto. Se afirma respecto a la legitimidad pasiva, que en el caso del demandado José Máximo Farfán Sánchez, este fue desheredado conforme se aprecia de la cláusula cuarta del testamento, sin que se haya contradicho esta desheredación en virtud del artículo 750 del Código Civil, además ya había precisado que no ejerce la posesión del inmueble. En lo que se refiere a la demandada Julia Fani Farfán Torres, ella no acredita tener la calidad de hija del causante, pues la partida de nacimiento que acompaña es una copia simple que no aporta mayor valor probatorio,



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

**CASACIÓN N° 1163 - 2017
PIURA
Desalojo por Ocupación Precaria**

figurando en la cláusula segunda del antes precisado testamento, como su hija, a Fanny Farfán Torres, persona distinta a la de Julia Fani Farfán Torres. Finalmente, en cuanto a los demandados Jorge Luis Farfán Ríos y María Elena Farfán Ríos, como había indicado, el bien fue dejado a las demandantes encontrándose aún el proceso de nulidad de testamento en giro, permaneciendo por tanto la titularidad de las actoras, por lo que los demandados no cuentan con título alguno para poseer.

SENTENCIA DE SEGUNDA INSTANCIA

2.6. Apelada que fue la sentencia de primera instancia por los emplazados Julia Irma Farfán Ríos y Margarita Yolanda Farfán Torres, la Segunda Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Piura, por resolución del 31 de enero de 2017 (fojas 585), confirmó la sentencia de primera instancia que declara fundada la demanda, al resultar contradictorio que el recurrente primero alegue que es propietario del inmueble conjuntamente con las demandantes, para después abdicando de tal calidad, sostenga que ostenta título posesorio otorgado por la Comunidad Campesina San Juan Bautista de Catacaos y la Municipalidad de Catacaos, quienes al no ser titulares del inmueble conforme se demuestra en autos, carecen de legitimidad para otorgar títulos posesorios, por ser un atributo del derecho de propiedad, no favoreciéndole por tanto dicho argumento y por el contrario, ello ratifica su calidad de precario al no tener título que justifique su posesión. Se agrega que, no corresponde tampoco analizar si se encontrarían o no incursos en alguna de las causales de indignidad, considerando que el propósito del presente proceso es la restitución del inmueble que faculta a sus propietarios conforme al artículo 586 del Código Procesal Civil, contra los que ejercen la posesión sin título de acuerdo a lo regulado por el artículo 911 del Código Civil.

3.- CAUSALES POR LAS QUE SE DECLARÓ PROCEDENTE EL RECURSO DE CASACIÓN:



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

**CASACIÓN N° 1163 - 2017
PIURA
Desalojo por Ocupación Precaria**

Esta Suprema Sala, por resolución del 12 de junio de 2017 (fojas 49 del cuaderno de casación), ha declarado la procedencia del recurso por las siguientes causales:

A) Infracción normativa del artículo 911 del Código Civil. Alega que, la Sala Superior ha vulnerado el contenido normativo de esta disposición legal, al haberle atribuido la calidad de poseedor precario, a pesar de que él ocupa el bien *sub litis* en calidad de copropietario, por ser heredero de su titular original. Afirma que este criterio desnaturaliza los alcances de la precariedad, de acuerdo con lo regulado en dicha disposición.

B) Infracción normativa de los artículos 923 y 924 del Código Civil. Alega que, el órgano jurisdiccional ha dispuesto el desalojo a pesar de que las demandantes no han acreditado ser propietarias de la edificación existente en el predio *sub litis*, existiendo duda razonable respecto a tal titularidad, por lo que se incurre en abuso del derecho.

4.- MATERIA JURÍDICA EN DEBATE:

En este caso, la cuestión jurídica objeto de control en sede casatoria consiste en determinar si los Jueces han transgredido o no los artículos 911, 923 y 924 del Código Civil, por contar si los demandados cuentan con título suficiente para evitar el desalojo.

5.- CONSIDERANDO:

PRIMERO.- Que, según lo establecido en el artículo 384 del Código Procesal Civil, modificado por el artículo 1 de la Ley número 29364, el recurso de casación tiene por fines esenciales la adecuada aplicación del derecho objetivo al caso concreto y la uniformidad de la jurisprudencia nacional por la Corte Suprema de Justicia (finalidad nomofiláctica y uniformizadora, respectivamente); precisado en la Casación número 4197-2007/La Libertad³ y Casación número 615-2008/Arequipa⁴; por tanto, este

³ DIARIO OFICIAL "EL PERUANO": Sentencias en Casación, Lunes 31 de marzo de 2008, páginas 21689 a 21690.



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

**CASACIÓN N° 1163 - 2017
PIURA
Desalojo por Ocupación Precaria**

Tribunal Supremo, sin constituirse en una tercera instancia procesal, debe cumplir su deber de pronunciarse acerca de los fundamentos del recurso, por las causales declaradas procedentes.

SEGUNDO. - Que, en cuanto a lo normado por el artículo 923 del Código Civil, debe indicarse que: *“La propiedad es el poder que permite usar, disfrutar, disponer y reivindicar un bien”*. Por su parte el artículo 924 del mismo texto legal preceptúa que: *“Aquel que sufre o está amenazado de un daño porque otro se excede o abusa en el ejercicio de su derecho, puede exigir que se restituya al estado anterior o que se adopten las medidas del caso, sin perjuicio de la indemnización por los daños irrogados”*.

TERCERO. - Por su parte el artículo 911 del Código Civil establece que: *“La posesión precaria es la que se ejerce sin título alguno o el que tenía ha fenecido”*. Esta norma exige que se prueben dos condiciones copulativas: **a)** Que, el demandante acredite ser titular del dominio del bien inmueble cuya desocupación solicita; **b)** Que, se acredite la ausencia de una relación contractual de arrendamiento entre las partes o la ausencia absoluta de cualquier circunstancia que justifique el uso o disfrute del bien por parte de los demandados.

CUARTO.- Al respecto la Corte Suprema de Justicia de la República, en el Cuarto Pleno Casatorio Civil Casación N° 2195-2011-Ucayali, resumiendo las diversas posturas presentadas para el desalojo por ocupante precario, precisó que: *“(...) se presentará esta figura en cualquier situación en la que falte un título (acto o hecho) o este haya fenecido, en la cual deberá fundarse o justificarse la condición de precario con el bien, situación que se imputa al demandado y que habilita al reclamante –sea a título de propietario, poseedor mediato, administrador, comodante, etc.– pedir y obtener el disfrute del derecho a poseer. Por ello una persona tendrá la condición de precaria cuando ocupe un*

⁴ Diario Oficial “El Peruano”: Sentencias en Casación, Lunes 31 de marzo de 2008, páginas 23300 a 23301.



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

**CASACIÓN N° 1163 - 2017
PIURA
Desalojo por Ocupación Precaria**

inmueble ajeno, sin pago de renta y sin título para ello, o cuando dicho título según las pruebas presentadas en el desalojo, no genere ningún efecto de protección para quien ostente la posesión inmediata, frente al reclamante” (fundamento jurídico 61). Agregando además en la parte decisoria lo siguiente: “6. En todos los casos descritos, el Juez del proceso no podrá expedir una sentencia inhibitoria, sino que deberá pronunciarse sobre el fondo de la materia controvertida en el sentido que corresponda, conforme a los hechos y la valoración de las pruebas aportadas”.

QUINTO.- Así, en el fundamento 51 del Pleno Casatorio antes mencionado se establece que: “(...) que cuando dicho artículo en análisis 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 o circunstancia que hayan expuesto, tanto la parte demandante como la demandada, en el contenido de los fundamentos fácticos tanto de pretensión, como de su contradicción y **que le autorice a ejercer el pleno disfrute del derecho a la posesión**, hechos o actos cuya probanza pueden realizarla, a través de cualquiera de los medios probatorios que nuestro ordenamiento procesal admite; entendiéndose que el derecho en disputa no será la propiedad sino el derecho a poseer”.

SEXTO.- Que, la presente controversia sobre desalojo por ocupación precaria, está dirigida a que la emplazada desocupe el inmueble materia de *litis*; consecuentemente la esencia de este proceso, no consiste en determinar o resolver en definitiva el derecho de propiedad, sino la validez de la restitución o la entrega de la posesión en base a un título legítimo y suficiente que la justifique, frente a la ausencia de título o fenecimiento del que tuvo la parte ocupante; la misma que por su naturaleza, debe encontrarse debidamente probado.

SÉTIMO.- En este sentido se debe estimar que para arribar a una conclusión sujeta al mérito de lo actuado y al derecho, se hace imprescindible la actuación e incorporación de prueba de oficio al proceso teniendo en cuenta que el Juez, como director del proceso tiene el deber



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

**CASACIÓN N° 1163 - 2017
PIURA
Desalojo por Ocupación Precaria**

de verificar los hechos expuestos por las partes y, en tal virtud, debe dirigir el proceso al establecimiento de la verdad jurídica objetiva. Particularmente, para cumplir con su deber de verificación, el Juez cuenta con poderes para el esclarecimiento de la certeza de los hechos controvertidos, poderes de iniciativa probatoria que son independientes de la carga de la prueba que incumbe a las partes, y que se encuentran previstos en los artículos 51 y 194 del Código Procesal Civil. La admisión de pruebas de oficio en un proceso encuentra su razón de ser en el estado de insuficiencia de los medios probatorios que advierte el juzgador, al considerar que los ya incorporados no cumplen plenamente su finalidad, que no es otra cosa que la de producir certeza y crear convicción respecto de los puntos controvertidos; por tanto cuando un magistrado ejerce la potestad regulada en las normas procesales antes referidas, ello no importa la desnaturalización del proceso y menos afecta la independencia del ejercicio de la función jurisdiccional, sino que propende al cumplimiento de sus fines.

OCTAVO.- Estando a lo expuesto se advierte que se viene tramitando el proceso de nulidad de testamento signado con el número 00082-2013, que iniciaron en contra de las demandantes, ante el Primer Juzgado Mixto de Catacaos de la Corte Superior de Justicia de Piura, en donde se solicita la nulidad del documento que dio origen al título de propiedad a favor de las ahora demandantes, esto conforme a las pruebas del referido proceso de nulidad de acto jurídico, que adjuntaron los demandados en su escrito de contestación de demanda (fojas 43).

NOVENO.- Si bien es cierto el título por el cual las demandantes acreditan su propiedad respecto al bien materia de desalojo se encuentra inscrito en la Partida número P15187689 de los Registros Públicos a favor de ellas con el que demuestran ser las actuales propietarias; también es cierto que, vía proceso ordinario de nulidad de testamento se viene cuestionando la



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

**CASACIÓN N° 1163 - 2017
PIURA
Desalojo por Ocupación Precaria**

validez y eficacia del título de propiedad que les fuera expedido por su progenitor, sin considerar a los demás hijos a los cuales también les correspondía la propiedad por sucesión, en tal sentido se deberá incorporar a los presentes autos, el proceso o copias certificadas de las piezas procesales pertinentes del mismo, para que al tenerlo a la vista se pronuncie sobre su incidencia en el presente proceso, para efectos de determinar si se cumple o no con los requerimientos copulativos para configurar la precariedad a que se refiere el artículo 911 del Código Civil, como es que la parte demandante acredite la propiedad del bien cuya desocupación pretende y que los emplazados ocupen el mismo sin título o cuando el que tenían ha fenecido.

DÉCIMO.- Que si bien es cierto conforme lo establece el primer párrafo del artículo 396 del Código Procesal Civil, al declararse fundada una causal materia, corresponde a la Sala Suprema resolver la naturaleza del conflicto de intereses, sin devolver el proceso a la instancia inferior; también es cierto que atendiendo a la naturaleza del presente proceso de forma excepcional se debe ordenar el reenvío de los actuados para un nuevo pronunciamiento teniendo en cuenta los considerandos expuestos en la presente resolución; por lo que se deberá tener presente lo dispuesto en el numeral 1) del artículo 396 del Código Procesal Civil.

6.- NUESTRO VOTO ES porque:

Por las consideraciones precedentes y en aplicación de lo dispuesto en el artículo 396 inciso 1) del Código Procesal Civil: declararon: **FUNDADO** el recurso de casación interpuesto por la parte demandada Jorge Luis Farfán Ríos (fojas 598); **NULA** la sentencia de vista del 31 de enero de 2017 (fojas 585); **INSUSISTENTE** la apelada de fecha 11 de julio de 2016 (fojas 343); **ORDENAMOS** que el Juez de la causa emita nueva sentencia, teniendo a la vista el expediente de nulidad de testamento y rendición de cuentas, además teniendo en cuenta los considerandos de la presente resolución.



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

**CASACIÓN N° 1163 - 2017
PIURA
Desalojo por Ocupación Precaria**

DISPUSIERON la publicación de la presente resolución en el Diario Oficial “El Peruano”, conforme a ley, en los seguidos por Margarita Yolanda Farfán Torres de Pérez y Julia Irma Farfán Ríos con Jorge Luis Farfán Ríos, María Elena Farfán Ríos, Julia Fani Farfán Torres y José Máximo Farfán Sánchez, sobre desalojo por ocupación precaria. Interviene como ponente la Jueza Suprema señora **Huamaní Llamas.-**

SS.

HUAMANÍ LLAMAS

CALDERÓN PUERTAS

Scm/Lrr.