



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

**CASACIÓN 1410-2015
LIMA
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

SUMILLA: *Es ocupante precario aquel que señala ser arrendatario, pero cuyo contrato no ha sido debidamente inscrito en Registros Públicos con anterioridad a la enajenación del bien inmueble, salvo que el adquirente se hubiere comprometido a respetarlo.
Artículo 1708 del Código Civil.*

Lima, veintitrés de diciembre
de dos mil quince.-

LA SALA CIVIL TRANSITORIA DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE

LA REPÚBLICA: Vista la causa número mil cuatrocientos diez – dos mil quince, en Audiencia Pública llevada a cabo en la fecha; y producida la votación con arreglo a Ley, emite la siguiente sentencia: -----

I. ASUNTO: -----

Se trata del recurso de casación interpuesto por la Asociación de Inquilinos Pedro Murillo Artigas a fojas ochocientos ochenta y cuatro, contra la sentencia de vista de fojas ochocientos cuarenta, de fecha siete de enero de dos mil quince, emitida por la Quinta Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima, que confirmó la sentencia apelada de fojas setecientos veintiocho, de fecha trece de enero de dos mil catorce, que declaró fundada la demanda respecto a los codemandados; e infundada respecto de la Asociación de Inquilinos Pedro Murillo Artigas. -----

II. ANTECEDENTES: -----

1. DEMANDA: -----

El doce de noviembre de dos mil siete, mediante escrito de fojas treinta y cinco, Mario Luis Alvarado Palomino, interpuso demanda de Desalojo por Ocupación Precaria, a fin que se le restituya la posesión del inmueble ubicado en el jirón Pedro Murillo número 1044, Urbanización El Carmen, distrito de Pueblo Libre, al que unilateralmente han signado con el número 1046 y 1046-A, bajo los siguientes argumentos: -----

- Indica es propietario del inmueble *sub litis* conforme consta de la Copia Literal de la Partida Registral número 40916105, el cual viene siendo



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

CASACIÓN 1410-2015

LIMA

DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA

ocupado por los demandados sin que les asista ningún derecho, causando perjuicio a su legítimo derecho de propietario. -----

- Indica que se agotó toda medida extrajudicial para que les restituya el inmueble sin obtener resultado alguno. -----

2. CONTESTACIÓN DE LA DEMANDA: -----

Mediante escrito de fojas sesenta y uno, Carmen Espino Viuda de Anchante, contestó la demanda, señalando que: -----

- No es ocupante precaria, ya que ella y su familia son ocupantes del inmueble *sub litis*, desde aproximadamente el año mil novecientos sesenta y dos, en que su fallecido esposo Manuel Anchante Muñoz pagaba los arriendos a la antigua propietaria, de modo que se trata de ocupación legítima y de buena fe que surge de la voluntad contractual de su fallecido esposo y la antigua propietaria. -----

Asimismo, Manuel Reynoso Ferrer contestó la demanda, mediante escrito de fojas setenta y siete, argumentando que: -----

- Su posesión es de carácter mediato, ya que el poseedor inmediato es la Asociación de Inquilinos Pedro Murillo Artigas (a la que está afiliado), por tanto desconoce la calidad de propietario del demandante. -----
- Indica que es posesionario desde hace más de cuarenta años conjuntamente con la Asociación mencionada, en tanto que el demandante adquirió la propiedad en el año mil novecientos noventa, adquiriendo el inmueble a sabiendas que el demandado se encontraba en posesión del inmueble *sub litis*. -----

Juliana Ferrer Montesinos, Macario Ferrer Montecillo y Porfirio Meza Santiago contestaron con los mismos argumentos. -----

Por otro lado, la Asociación de Inquilinos Pedro Murillo Artigas contesta la demanda a fojas doscientos sesenta y ocho, señalando que: -----



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

CASACIÓN 1410-2015

LIMA

DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA

- Es posesionaria desde hace más de cuarenta años, antes de que el demandante lo adquiriera en forma simulada. Dicho predio se encuentra ocupado por sus asociados en diferentes áreas del terreno, siendo que dichas construcciones se han realizado mediante trabajos comunales desde hace más de treinta años, por lo que éstas les corresponde en propiedad, inclusive se han efectuado Declaraciones Juradas de Autoavalúos ante la Municipalidad de Pueblo Libre. -----
- Los demandados y la Asociación son propietarios de las construcciones de las viviendas que ocupan, que han sido construidas con su peculio y con consentimiento de su anterior propietario Sixto Portilla Gallegos. -----
- El demandante ha sido víctima de engaño por parte del vendedor quien incurrió en falsificación de documentos, hecho que ha sido materia de un proceso judicial. -----
- El título de propiedad presentado por el demandante solo se advierte la compraventa de un terreno baldío, sin ninguna construcción de las viviendas existentes. -----

3. SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA: -----

El trece de enero de dos mil catorce, mediante Resolución número cuarenta y uno, obrante a fojas setecientos veintiocho, el Tercer Juzgado Especializado en lo Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima, declaró fundada la demanda respecto a los codemandados; e infundada respecto a la Asociación de Inquilinos Pedro Murillo Artigas, señalando que: -----

- La condición de propietario del demandante está acreditada con la Copia Literal de la Ficha número 352492 y su continuación en la Partida número 40916105. -----
- En cuanto al argumento de Carmen Espino viuda de Anchante, que no es ocupante precaria, sino que tiene una ocupación indebida, se tiene que, un bien arrendado cuyo contrato no estuviera inscrito en los Registros Públicos convierte en precario al arrendatario respecto del nuevo dueño, salvo que el adquirente se haya comprometido a respetarlo. -----



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

**CASACIÓN 1410-2015
LIMA**

DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA

- Respecto de los demandados Manuel Reynoso Ferrer, Juliana Ferrer Montesinos, Macario Ferrer Montecillo, Porfirio Meza Santiago, el litisconsorte Manuel Elmo Burga Sarmiento y la Asociación de Inquilinos Pedro Murillo Artigas, los emplazados no han negado que el predio que ocupan, signado con los números 1046 y 1046-A, del jirón Pedro Murillo, del distrito de Pueblo Libre, sea el mismo signado con el número 1044. ---
- Lo referido a la propiedad de las construcciones debe ser dilucidado en otro proceso. -----
- Los demandados no han demostrado que han adquirido el derecho de posesión del anterior propietario del inmueble, Sixto Portillo Gallegos, por lo que el simple dicho de aquellos no puede ser oponible al del demandante. -----
- Los demandados no han probado con documento idóneo haber cancelado el precio del predio expropiado al treinta de mayo de dos mil, con lo cual éste caducó de pleno derecho, conforme al artículo 54 del Decreto Legislativo número 313. -----

4. SENTENCIA DE SEGUNDA INSTANCIA: -----

El siete de enero de dos mil quince, la Quinta Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima, emitió la sentencia de vista de fojas ochocientos cuarenta, que confirmó la sentencia apelada que declaró fundada la demanda; bajo los siguientes argumentos: -----

- El demandante ha acreditado su derecho de propiedad en mérito de la Copia Literal de la Partida Registral número 40916105. -----
- La codemandada no ha acreditado en autos, la continuación del Contrato de Arrendamiento, así tampoco, la obligación del demandante de respetar su arrendamiento o la inscripción del arrendamiento en los Registros Públicos, por lo tanto deviene en ocupante precario. -----
- Si bien la Asociación de Inquilinos Pedro Murillo Artigas y la codemandada Juliana Ferrer Montesinos vienen alegando que los codemandados se encuentran ocupando el bien en condición de



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

**CASACIÓN 1410-2015
LIMA**

DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA

inquilinos; sin embargo, no han acreditado durante el proceso la preexistencia de los referidos contratos de arrendamiento, ni título que justifique la posesión sobre el bien materia de desalojo. -----

III. RECURSO DE CASACION: -----

El diecinueve de febrero de dos mil quince, la Asociación de Inquilinos Pedro Murillo Artigas, mediante escrito de fojas ochocientos ochenta y cuatro, interpone recurso de casación contra la sentencia de vista, siendo declarado procedente por este Supremo Tribunal mediante la resolución de fecha tres de agosto de dos mil quince, por las siguientes infracciones: -----

- Infracción normativa material del artículo 1708 del Código Civil.-

Indica que deberá aplicarse el artículo 1708 inciso 2 del Código Civil, porque si bien es cierto no tienen un Contrato de Arrendamiento con el nuevo propietario, en este caso el demandante: también lo es que, la posesión que detentan sobre el inmueble, no es el de precario, pues su posesión emerge de una relación contractual de arrendamiento, conforme se aprecia del sétimo considerando numeral **I**), de la sentencia recurrida en donde se hace referencia a “(...) *los recibos obrantes de fojas cuarenta y cuatro a cincuenta y tres*”; siendo así, no tienen la condición de precarios, por lo que la causal invocada por el demandante no es la correcta, sino que debió demandarse por otra causal. Agrega que no resulta correcta la aplicación del Cuarto Pleno Casatorio Civil al presente proceso, considerando que la demanda fue presentada en el año dos mil siete. Sostiene que no se dio la Debida Motivación ni se fundamentó jurídicamente el hecho de que la Asociación recurrente y sus afiliados tenían la condición de inquilinos conforme a los recibos de arrendamiento al que se hace referencia también en el noveno considerando de la sentencia de primer grado. -----

- Excepcionalmente se declaró procedente por infracción normativa procesal del artículo 139 inciso 5 de la Constitución Política del Perú.



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

CASACIÓN 1410-2015

LIMA

DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA

IV. CUESTIÓN JURÍDICA EN DEBATE: -----

En el presente caso, la cuestión jurídica en debate consiste en determinar si la Sala Superior ha incurrido en infracción normativa del artículo 1708 del Código Civil al determinar que los codemandados ostentan la calidad de ocupantes precarios. -----

V. FUNDAMENTOS DE ESTA SALA SUPREMA: -----

PRIMERO.- Que, el recurso de casación tiene por fines la adecuada aplicación del derecho objetivo al caso concreto y la uniformidad de la jurisprudencia nacional por la Corte Suprema de Justicia de la República, conforme lo señala el artículo 384 del Código Procesal Civil. -----

SEGUNDO.- Que, habiéndose declarado procedente el recurso por la causal de infracción normativa material y procesal, en primer término debe dilucidarse la causal relativa a la infracción normativa procesal, de conformidad con el inciso 4 del artículo 388 del Código Procesal Civil –modificado por Ley número 29364-, el cual establece que si el recurso de casación contuviera ambos pedidos (anulatorio y revocatorio), deberá entenderse el anulatorio como principal y el revocatorio como subordinado, ello en atención a su efecto nulificante. -----

TERCERO.- Que, la infracción procesal se configura cuando en el desarrollo del proceso, no se han respetado los derechos procesales de las partes, se han obviado o alterado actos de procedimiento, la tutela jurisdiccional no ha sido efectiva, el órgano jurisdiccional deja de motivar sus decisiones o lo hace en forma incoherente, en clara transgresión de la normatividad vigente y de los principios procesales. -----

CUARTO.- Que, corresponde emitir pronunciamiento respecto a la infracción normativa excepcional del artículo 139 inciso 5 de la Constitución Política del Perú, a fin de analizar si se ha respetado el Debido Proceso y la Debida Motivación de Resoluciones Judiciales. -----

QUINTO.- Que, al respecto cabe mencionar que en el presente caso, la sentencia de vista contiene una motivación adecuada, ya que se observa que



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

**CASACIÓN 1410-2015
LIMA
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

se ha basado en los hechos expuestos en la etapa postulatoria, los medios probatorios aportados válidamente al proceso, aplicándose el derecho que corresponde y ha resuelto los puntos controvertidos fijados mediante acta en la Audiencia Única obrante a fojas cuatrocientos treinta y cinco, determinando que, como se ha señalado en los antecedentes de la presente sentencia, los codemandados no han logrado acreditar a través de medio probatorio alguno la continuación del Contrato de Arrendamiento por el nuevo propietario, así como tampoco, la obligación de éste de respetar el arrendamiento o la inscripción del arrendamiento en los Registros Públicos. -----

SEXTO.- Que, ahora bien, en cuanto a que se habría infringido el artículo 1708 inciso 2 del Código Civil, es necesario realizar algunas precisiones respecto a la acción de Desalojo por Ocupación Precaria materia del presente proceso. En ese sentido, al ser la posesión un derecho real reconocido en el artículo 896 del Código Civil, como el ejercicio de hecho de uno o más poderes inherentes a la propiedad, que cumple una función legitimadora, en virtud de la cual, el comportamiento del poseedor sobre las cosas permite ser considerado como titular de un derecho sobre ellas, y así realizar actos derivados de aquel, cuestión que también podría generar apariencia frente a terceros, pues se presume que quien posee un bien es su propietario, salvo que se pruebe lo contrario. Asimismo, el artículo 911 de Código Civil, recoge la posesión precaria, entendida como aquella que se ejerce sin título alguno o cuando el que se tenía ha fenecido, y es frente a este tipo de posesión que la norma pone a disposición de los litigantes la acción de desalojo, que protege la posesión y busca recuperarla de quien la ejerce sin justo título. -----

SÉTIMO.- Que, en ese sentido, el Cuarto Pleno Casatorio recaído en la sentencia de Casación número 2195-2011-Ucayali¹, ha señalado como uno de los supuestos contenidos en el artículo 911 del Código Civil, para que se dé la posesión precaria es cuando: *“La enajenación de un bien arrendado, cuyo contrato no estuviera inscrito en los Registros Públicos, convierte en precario al arrendatario, respecto del nuevo dueño, salvo que el adquirente se hubiere*

¹ Ver fundamento 56, 63 acápite iii) y conclusión 5.4.



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

CASACIÓN 1410-2015

LIMA

DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA

comprometido a respetarlo, conforme a lo dispuesto por el artículo 1708 del Código Civil". -----

OCTAVO.- Que, ahora bien, retomando el análisis de la infracción denunciada, se advierte que la Asociación recurrente basa los argumentos de su recurso en que los codemandados tienen la calidad de arrendatarios del inmueble; sin embargo, como lo han señalado las instancias inferiores, a lo largo del proceso no han logrado acreditar las condiciones establecidas en el Cuarto Pleno Casatorio, esto es, que los asociados tuvieran contrato de arrendamiento inscrito en Registros Públicos, y que el demandante se hubiere comprometido a respetar dicho contrato, conforme al artículo 1708 del Código Civil, de modo que los codemandados no han logrado acreditar poseer título alguno que autorice la posesión del bien. -----

NOVENO.- Que, respecto al argumento que no les sería aplicable al presente proceso el Cuarto Pleno Casatorio, ya que su publicación fue en el año dos mil trece, mientras que el presente proceso fue instaurado en el año dos mil siete, debe ser desestimado, pues los precedentes judiciales son una forma de reconocer a aquellas resoluciones emitidas por la Corte Suprema que fijan criterios para uniformizar la jurisprudencia, reconociéndosele fuerza vinculante ante los jueces inferiores, de modo que no se trata de la entrada en vigencia de una ley, sino que fijan un criterio común que proviene de los propios dispositivos normativos existentes. -----

DÉCIMO.- Que, en consecuencia, este Supremo Tribunal estima que el presente recurso de casación debe ser desestimado, más aun cuando las instancias de mérito han desestimado la demanda respecto de la asociación recurrente, de modo que no le causa agravio, por el contrario la ha amparado respecto de los codemandados, quienes la dejaron consentir al no haber interpuesto el recurso pertinente en su oportunidad. -----

VI. DECISIÓN: -----

Por estas consideraciones y en estricta aplicación del artículo 397 del Código Procesal Civil, declararon: -----



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

CASACIÓN 1410-2015

LIMA

DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA

- a) **INFUNDADO** el recurso de casación interpuesto por la Asociación de Inquilinos Pedro Murillo Artigas a fojas ochocientos ochenta y cuatro; en consecuencia, **NO CASARON** la sentencia de vista de fojas ochocientos cuarenta, de fecha siete de enero de dos mil quince, emitida por la Quinta Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima. -----
- b) **DISPUSIERON** la publicación de la presente resolución en el Diario Oficial “El Peruano”, bajo responsabilidad; en los seguidos por Mario Luis Alvarado Palomino contra la Asociación de Inquilinos Pedro Murillo Artigas y otros, sobre Desalojo por Ocupación Precaria; y *los devolvieron*. Ponente Señor Mendoza Ramírez, Juez Supremo.-

S.S.

MENDOZA RAMÍREZ

HUAMANÍ LLAMAS

VALCÁRCEL SALDAÑA

CABELLO MATAMALA

MIRANDA MOLINA