



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
CASACIÓN N.º 1765-2019
CAÑETE

Desalojo por ocupación precaria

En lo que concierne al título para poseer, el Cuarto Pleno Casatorio Civil informa que este no debe entenderse como sinónimo de documento, sino que alude a “cualquier acto jurídico”. Si bien, como se advierte, utiliza un término limitante que fija sus fronteras en la circunscripción del acto jurídico, ello no es así, pues debe tenerse en cuenta este precedente con el considerando que lo motiva, apreciándose en el fundamento 61 de la sentencia plenaria que no solo se alude al “acto”, sino también al “hecho” y de ello deriva que el título no solo esté fijado por la fuente negocial voluntaria, sino también por la fuente legal.

Lima, cinco de julio de dos mil veintidós

LA SALA CIVIL PERMANENTE DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA: vista la causa número mil setecientos sesenta y cinco - dos mil diecinueve, 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 interpuesto por el demandante **Pascual Huapaya Atencio**¹, contra la sentencia de vista de fecha 6 de setiembre de 2018², que revocó la sentencia de primera instancia de fecha 15 de marzo de 2018³ que declaró fundada la demanda y, reformándola, la declaró infundada.

¹ Página 177

² Página 127

³ Página 69



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
CASACIÓN N.º 1765-2019
CAÑETE

Desalojo por ocupación precaria

II. ANTECEDENTES

1. Demanda

Mediante escrito de ingreso fecha 24 de enero de 2017⁴ y escrito de subsanación de fecha 16 de febrero de 2017⁵, **Pascual y Antonio Víctor Huapaya Atencio**, interpusieron demanda de desalojo por ocupación precaria contra Anita Elena Quispe Huapaya a fin que desocupe el inmueble ubicado en el lote 2, manzana A, en el Centro Poblado San Luis, distrito de San Luis, provincia de Cañete y departamento de Lima, con un área de ochocientos veintinueve mil quinientos metros cuadrados (829,500 m²), inscrito en el Código de Predio P17031341 del Registro de Predios de Lima.

Fundamentos de la demanda:

- Son herederos de quien en vida fue su hermano, Víctor Huapaya Atencio, conforme lo acreditan con la Partida N.º 2 1217014, inscripción de sucesión intestada.
- La emplazada ocupa el bien sin que le asista derecho alguno, por no tener contrato ni mucho menos haber pagado merced conductiva.

2. Contestación de la demanda

Por escrito de ingreso de fecha 24 de abril de 2017⁶, **Anita Elena Quispe Huapaya** contestó la demanda bajo los siguientes fundamentos:

⁴ Página 14

⁵ Página 29

⁶ Páginas 38



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA

SALA CIVIL PERMANENTE

CASACIÓN N.º 1765-2019

CAÑETE

Desalojo por ocupación precaria

- Ella es hija de Juana Rosa Huapaya Atencio, hermana del causante Víctor Huapaya Atencio, y no ha sido considerada como heredera por los demandantes.
- De la partida N.º 21217014 de sucesión intestada, aparecen como herederos del causante los demandantes y sus tíos Alvino Felipe y Antonio Víctor Huapaya Atencio, es decir los propietarios son cuatro y no dos, por lo que los accionantes solo están solicitando el desalojo de una porción de terreno, el mismo que no está dividido, por lo que estamos ante un bien indiviso.
- Ocupa el bien desde que estaba vivo su tío, siendo que por su mal estado de salud ella lo atendió hasta sus últimos días, habiéndole este señalado que siga viviendo en el bien, en tanto sus hermanos nunca se interesaron por él.

3. Sentencia de primera instancia

El Juez mediante sentencia de fecha 15 de marzo de 2018, declaró fundada la demanda, por las siguientes razones:

- El derecho de propiedad de los accionantes fue adquirido por sucesión intestada, siendo los actuales titulares del bien: Pascual, Víctor Antonio, Felipe y Alvino Huapaya Atencio, quienes responden a título de copropietarios, condición real que según el artículo 974º del Código Civil les permite a cualquiera de los copropietarios el derecho de servirse del bien común.
- El hecho que la demandada haya cuidado al causante propietario originario del bien hasta su fallecimiento, no justifica su posesión; de igual forma, el hecho que el bien no haya sido objeto de división y partición a efectos de determinar el área del terreno que le



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
CASACIÓN N.º 1765-2019
CAÑETE

Desalojo por ocupación precaria

corresponde a los demandantes o el hecho de que solo dos de los copropietarios hayan accionado el desalojo, de ningún modo constituye una limitación o impedimento al derecho de acción de los demandantes. Finalmente lo sostenido respecto a que el bien también le correspondería a Juana Rosa Huapaya Atencio, madre de la demandada, es una afirmación que no desacredita el derecho de propiedad de los accionantes, pues dicha persona no ha sido declarada heredera y aun siéndola, la emplazada no presenta documento alguno con el que acredite que la posesión le ha sido transmitida por su madre.

4. Apelación

Por escrito de fecha de ingreso 23 de marzo de 2018⁷, **Anita Elena Quispe Huapaya**, interpone recurso de apelación bajo los siguientes argumentos centrales:

- Ella vive en el bien materia de desalojo en compañía de su hermana Dominga Huapaya Atencio, siendo que los demandados pretenden desalojarla valiéndose de astucia pues presentaron la sucesión intestada en donde con malas argucias solo pusieron a los cuatro presuntos herederos, desconociendo a su señora madre, quien también sería heredera de su finado tío.
- Su hermana, Dominga Huapaya Atencio, quien también posee el bien, no ha sido emplazada pese a que ello fue puesto en conocimiento del juzgado; asimismo, no se estaría considerando que su hermana viene tramitando una demanda de inclusión de herederos el cual está en trámite.

⁷ Página 90



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA

SALA CIVIL PERMANENTE

CASACIÓN N.º 1765-2019

CAÑETE

Desalojo por ocupación precaria

- No se ha realizado una inspección del bien y los accionantes no tienen claro dónde queda la propiedad de la que se solicita el desalojo.
- Viene ocupando el bien desde que estaba en vida el propietario original, no tiene otro lugar donde vivir y siempre se dedicó a atender a su tío.

5. Sentencia de vista

La Sala Superior, mediante sentencia de vista de fecha 6 de setiembre de 2018, resolvió revocar la sentencia apelada; y, reformándola, la declaró infundada.

Fundamentos:

- La demandada alega que ella tiene derechos sobre el inmueble, en razón de que es hija de la hermana de los demandantes, por lo cual por representación le correspondería el ser considerada como propietaria del bien en controversia. Al respecto se valora el acta de Consejo Familiar de la cual fluye que el causante Víctor Huapaya Atencio era cuidado por las hermanas Quispe Huapaya.
- Se valora la demanda de petición de herencia presentada por la hermana de la demandada, Juana Dominga Quispe Huapaya, en la que solicita a los declarados herederos de Víctor Huapaya Atencio, entre ellos los hoy accionantes, que se le incluya en la masa hereditaria por los derechos que le correspondía a su finada madre Juana Rosa Huapaya Atencio; si bien la hoy emplazada no es parte de ese proceso, no queda duda que ambas tienen la condición de hermanas y que su madre es Juana Rosa Huapaya Atencio,



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA

SALA CIVIL PERMANENTE

CASACIÓN N.º 1765-2019

CAÑETE

Desalojo por ocupación precaria

atendiendo a que los demandantes no han negado que sea su hija y que aquella no tenga la condición de hermana.

- Analizados los hechos en todo su contexto, corresponde aplicar el principio *iura novit curia*; siendo así la apelante sostiene su derecho a poseer el predio en su condición de hija de Juana Rosa Huapaya Atencio, quien a su vez fue hermana de los accionantes, hechos que no han sido controvertidos, por lo que, en aplicación del artículo 664°, concordante con el artículo 683° del Código Civil, tiene un derecho expectatio de concurrir en la herencia de su tío Víctor Huapaya Atencio, toda vez que su madre también tiene la condición de hermana de los accionantes; a dicha conclusión se arriba por indicios y por regla de experiencia, derivada de la conducta procesal de los demandados (aquí accionantes), al no cuestionar la veracidad de la demanda de petición de herencia y admitir en el acuerdo de consejo de familia que ambas son hermanas y, porque la demanda de petición de herencia incorporada al proceso en segunda instancia tiene como fundamento que Juana Dominga Quispe Huapaya es hija de Juana Rosa Huapaya Atencio, quien es hermana de los hoy demandantes, alegando que ha sido excluida de la herencia de su hermano causante, medio de prueba no cuestionado por los accionantes, es decir que no se ha controvertido que una hermana premuerta fue excluida de la herencia, aunado a que ese vínculo familiar no es negado.

III. RECURSO DE CASACIÓN

Esta Sala Suprema, mediante resolución de fecha 19 de enero de 2022⁸, ha declarado procedente el recurso de casación, por las causales de: infracción normativa del artículo 2° numerales 6), 20), 22), artículos 72°,

⁸ Ver página 56 del cuaderno formado



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA

SALA CIVIL PERMANENTE

CASACIÓN N.º 1765-2019

CAÑETE

Desalojo por ocupación precaria

138° y 139° numerales 2), 3), 5), 8), 9) y 20) de la Constitución Política del Estado; artículos VII del Título Preliminar y 122° inciso 3) del Código Procesal Civil; y, artículo 12° de la Ley Orgánica del Poder Judicial.

IV. FUNDAMENTOS

Primero. Infracciones denunciadas

1. **(i)** La Sala Superior erróneamente incluye y valora medios de pruebas de tercera persona, Juana Dominga Quispe Huapaya, contraviniendo el artículo 99° del Código Procesal Civil; **(ii)** en el proceso sumarísimo no procede el ofrecimiento de medios probatorios extemporáneos conforme los artículos 559° y 374° del Código Procesal Civil; **(iii)** el derecho expectatio de la demandada no es parte del litigio y no ha sido acreditado; **(iv)** los derechos de su parte son derechos reales; **(v)** se vulneran los artículos 2° incisos 16), 20), 22), 72°, 138° y 139° incisos 2), 3), 5), 8), 9) y 20) de la Constitución Política del Estado, pues en los puntos 8 y 9 de la impugnada la Sala Superior induce a los recurrentes a realizar una nueva demanda por desalojo pero con nuevas pruebas sobre usucapión porque este proceso no deviene en cosa juzgada; **(vi)** el documento que firmaron está referido a un acuerdo laboral, en el que se indica que a la demandada se le pagaba por cuidar su tío; y, **(vii)** ellos invocaron normas pertinentes pero la Sala Superior incrementó los artículos 664° y 683° del Código Civil y no advirtió el artículo 662° del mismo cuerpo normativo, haciendo uso indebido de una norma material.

Segundo. Incidencia en las denuncias por infracciones normativas presentada

2. La *ratio decidendi* de la sentencia fue que la demandada tiene un título expectatio como heredera de Juana Rosa Huapaya Atencio y, por lo



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA

SALA CIVIL PERMANENTE

CASACIÓN N.º 1765-2019

CAÑETE

Desalojo por ocupación precaria

tanto, que debe concurrir a la herencia de su tío Víctor Huapaya Atencio. Ese, por tanto, se indicó es su título para poseer (considerandos 11 y 12).

3. Ninguna de las normas denunciadas tienen relación sustancial con el tema en cuestión. En efecto:

(i) La causal de infracción normativa del artículo 2º numerales 16), 20), 22) (propiedad y herencia; a formular peticiones, individual o colectivamente, por escrito ante la autoridad competente; derecho a la paz, tranquilidad, disfrute del tiempo libre y descanso, así como a gozar de un ambiente equilibrado y adecuado al desarrollo de su vida), no tiene ninguna relación con el tema en debate, que es el desalojo por precario, en tanto lo que aquí se discute es si los demandantes tienen algún título para la restitución del bien y si la demandada tiene algún título para poseer. No es la propiedad lo que se controvierte y así expresamente lo ha señalado el Cuarto Pleno Casatorio Civil. No es sobre la herencia que se ha resuelto, sino sobre el título que tiene la demandada para poseer.

(ii) No se entiende -y tampoco hay desarrollo argumentativo en el recurso de casación- del por qué se indica que se habría infringido el artículo 72º de la Constitución Política del Estado (“La ley puede, sólo por razón de seguridad nacional, establecer temporalmente restricciones y prohibiciones específicas para la adquisición, posesión, explotación y transferencia de determinados bienes”). Hay que señalar que la simple enumeración de un dispositivo no supone argumentación alguna.

(iii) Se menciona de manera general una supuesta infracción normativa del artículo 138º de la Constitución Política del Estado (potestad de administrar justicia e incompatibilidad entre una norma constitucional y



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA

SALA CIVIL PERMANENTE

CASACIÓN N.º 1765-2019

CAÑETE

Desalojo por ocupación precaria

una norma legal). Aquí, nuevamente, no hay desarrollo argumentativo de por qué se indica que se ha infringido esta norma.

(iv) Finalmente, se menciona que se habría infringido el artículo 139º, incisos 2), 8), 9) y 20) de la Constitución Política del Estado. Tales dispositivos hablan de la independencia en el ejercicio de la función jurisdiccional, del principio de no dejar de administrar justicia por vacío o deficiencia de la ley, de la inaplicabilidad por analogía de la ley penal y de las normas que restrinjan derechos y del principio del derecho de toda persona de formular análisis y críticas de las resoluciones y sentencias judiciales, con las limitaciones de ley. Ninguna de dichas disposiciones tiene incidencia alguna con el que tema que se trata.

4. El recurso de casación no consiste en una formulación de denuncias sobre infracciones normativas sin relación alguna con la causa que se debate. Hay la necesidad de indicar cómo esa infracción normativa que se ha denunciado ha sido la justificación esencial en la decisión que se impugna. Ello supone hacer un juicio de relevancia sobre los preceptos jurídicos que se invocan, a fin de vincularlos con el fallo recurrido de forma tal que se pueda señalar razonadamente que de haberse tenido en cuenta otro hubiera sido el pronunciamiento.

5. En el presente caso, ello no ocurre, pues, como se observa, todas las disposiciones denunciadas hacen alusión distinta a la *ratio decidendi* de la sentencia impugnada, por lo que tales denuncias deben ser descartadas.

Tercero. El título

6. A pesar de ello, se advierte que hay cuestionamiento al título para poseer de la demandada. Al respecto, debe señalarse lo que sigue:



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
CASACIÓN N.º 1765-2019
CAÑETE

Desalojo por ocupación precaria

- a) El segundo principio vinculante del Cuarto Pleno Casatorio Civil señala: “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”. La disposición es absolutamente clara para concluir que en este tipo de procesos se resuelve sobre el derecho a poseer y no sobre la propiedad.
- b) En lo que concierne al título, el referido precedente informa que este no debe entenderse como sinónimo de documento, sino que alude a “cualquier acto jurídico”. Si bien, como se advierte, utiliza un término limitante que fija sus fronteras en la circunscripción del acto jurídico, ello no es así, pues debe tenerse en cuenta este precedente con el considerando que lo motiva, apreciándose en el fundamento 61 de la sentencia plenaria que no solo se alude al “acto”, sino también al “hecho” y de ello deriva que el título no solo esté fijado por la fuente negocial voluntaria, sino también por la fuente legal.
- c) Es de tal manera como ha respondido la sentencia impugnada y es una decisión posible de aceptar por la razonabilidad de los hechos que se expusieron en la recurrida y la compulsa de lo dicho en el Cuarto Pleno Casatorio Civil.

Cuarto. Conclusión

No habiéndose infringido disposición normativa alguna, no es posible amparar el recurso de casación.



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
CASACIÓN N.º 1765-2019
CAÑETE

Desalojo por ocupación precaria

V. DECISIÓN

Por estos fundamentos y en aplicación del artículo 397° del Código Procesal Civil: Declararon **INFUNDADO** el recurso de casación interpuesto por el demandante **Pascual Huapaya Atencio**; en consecuencia **NO CASARON** la sentencia de vista de fecha 6 de setiembre de 2018, expedida por la Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Cañete; **DISPUSIERON** la publicación de la presente ejecutoria en el Diario Oficial “El Peruano” conforme a ley; en los seguidos con Anita Elena Quispe Huapaya por Antonio Víctor Huapaya Atencio, sobre desalojo por ocupación precaria; y los devolvieron. Interviene como ponente el Señor Juez Supremo **Calderón Puertas**.

S.S.

SALAZAR LIZÁRRAGA

CUNYA CELI

CALDERÓN PUERTAS

ECHEVARRÍA GAVIRIA

RUIDÍAS FARFÁN

Mmv