



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

**CASACIÓN 1950-2015  
APURÍMAC**

**DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

**SUMILLA:** *La demandada refiere que viene ejerciendo la posesión del bien conforme al documento de Acuerdo Familiar obrante a fojas veintidós, cuya copia fue legalizada el uno de agosto de dos mil catorce y el contrato de alquiler de fojas veinticuatro; sin embargo, es de advertirse que la fecha de legalización del aludido Acuerdo Familiar es posterior a la fecha del Testimonio de compraventa a favor del demandante; lo propio ocurre con el documento privado consistente en el contrato de alquiler de bien inmueble urbano de fojas veinticuatro cuyas firmas fueron legalizadas recién el once de julio de dos mil catorce, a dicha fecha las hermanas arrendadoras ya no eran propietarias del inmueble materia de litis, sino de propiedad del actor.*

Lima, once de mayo  
de dos mil dieciséis.-

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

**DE LA REPÚBLICA:** Vista la causa número mil novecientos cincuenta - dos mil quince, en Audiencia Pública de la fecha; luego de verificada la votación con arreglo a ley, emite la siguiente sentencia: -----  
-----

**1. MATERIA DEL RECURSO DE CASACIÓN:** -----  
----

Se trata del recurso de casación interpuesto por Sarmela Peña Avalos a fojas doscientos uno, contra la sentencia de vista de fojas ciento cuarenta y tres, de fecha treinta y uno de marzo de dos mil quince, expedida por la Sala Mixta de Abancay de la Corte Superior de Justicia de Apurímac, que confirma la sentencia apelada de fojas sesenta y nueve, de fecha dieciocho de noviembre de dos mil catorce, que declara fundada la demanda; en el proceso seguido por Edwin José Ybañez Peña contra Sarmela Peña Avalos, sobre Desalojo por Ocupación Precaria. -----  
-----

**2. FUNDAMENTOS DEL RECURSO:** -----  
----

Por resolución de fecha veintisiete de agosto de dos mil quince, corriente a fojas treinta y uno del cuaderno de casación, se ha declarado procedente el



recurso de su propósito, por las siguientes causales denunciadas: -----

----

**2.1. Infracción normativa procesal de los artículos 196 y 197 del Código Procesal Civil. -----**

-----

Para sustentar las causales denunciadas la recurrente señala que el Colegiado no tuvo en cuenta los medios de prueba ofrecidos por su parte que justifican el ejercicio de la posesión o la tendencia del bien ligado, restringiendo así su derecho a la Tutela Jurisdiccional Efectiva y al Debido Proceso, pues la probanza se debió circunscribir no a la existencia de fecha cierta del acuerdo familiar, sino a la ausencia absoluta de circunstancias justificadoras de la posesión, por lo que la sentencia resulta incongruente; asimismo, indica que existen los procesos judiciales signados con el Expediente número 385-2014, sobre Rescisión de Contrato y la investigación del caso número 298-2014, por la comisión del delito de falsedad genérica, que de ampararse la propiedad alegada por el actor devendría en inexistente; además de ello, no se ha tomado en cuenta que el bien está siendo ocupado por terceros, los mismos que no han sido convocados al proceso, vulnerando con ello el derecho de contradicción que les asiste. -----

**3. ANTECEDENTES: -----**

----

Previamente a la absolución de las denuncias formuladas por la recurrente, conviene hacer las siguientes precisiones respecto de lo acontecido en el proceso: -----

----

**3.1.** Con fecha veintiséis de junio de dos mil catorce, Edwin José Ybañez Peña interpone demanda de Desalojo por Ocupación Precaria contra Sarmela Peña Avalos, a fin de que cumpla con restituirle el bien inmueble ubicado en el jirón Mariscal Gamarra número 414, de



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

**CASACIÓN 1950-2015  
APURÍMAC**

**DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

doscientos veintisiete punto cincuenta metros cuadrados (227.50 m<sup>2</sup>), del distrito y provincia de Abancay; argumentando que el diecisiete de junio de dos mil catorce adquirió el bien materia de *litis* de sus anteriores propietarios Alberto Nilton Ccasani Sierra, Hilda Ccasani Vargas, Lola Ccasani Vargas, Manuel Ccasani Sierra, Yolanda Bertha Ccasani Vargas y Maruja Ccasani Sierra, pagándoles la suma de cien mil soles (S/100,000.00), siendo inscrita en los Registros Públicos con la Partida número 02012724, Asiento número 8; sin embargo, el veinte de noviembre de dos mil trece, la demandada por las vías de hecho ingreso al inmueble quedándose a vivir en un ambiente del segundo piso, y por tratarse de un familiar fue condescendiente, pero al requerirle la desocupación recibió improperios por parte de la demandada, pese a que no tiene documento alguno que acredite su posesión. -----

----

- 3.2.** En fecha cinco de agosto de dos mil catorce, la demandada contesta la demanda, contradiciendo la misma y argumentando que no tiene la condición de precaria, ya que la ocupación del bien se produjo como consecuencia de un acuerdo familiar de división y partición del inmueble materia de *litis*, suscrito el veintitrés de noviembre de dos mil trece, entre Ruth Peña Avalos, Walter Peña Avalos, Rubén Peña Avalos, Waldimar Peña Avalos, Maryluz Peña Avalos y la demandada, a quienes les correspondió setenta metros cuadrados (70 m<sup>2</sup>) y el restante del inmueble al demandante; asimismo, el veinte de mayo de dos mil catorce, suscribió un Contrato de Alquiler de Bien Inmueble Urbano con las anteriores propietarias Hilda Ccasani Vargas, Lola Ccasani Vargas y Yolanda Bertha Ccasani Vargas, respecto a dos habitaciones destinadas a dormitorio y cocina y su respectivo patio en el primer nivel y en el segundo nivel una habitación destinada a dormitorio, por el lapso de tres años que rige a partir del veinte de mayo de dos mil catorce al diecinueve de mayo de dos mil diecisiete;



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

**CASACIÓN 1950-2015  
APURÍMAC**

**DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

agregando que con el demandante no existe dialogo, ya que en forma ilegal se había apropiado del bien inmueble materia de *litis*. -----

**3.3.** Por sentencia de primera instancia, de fecha dieciocho de noviembre de dos mil catorce, de fojas sesenta y nueve, el *A quo* declara fundada la demanda, argumentando que el “Acuerdo Familiar”, presentado por la demandada como medio probatorio, no tiene fecha cierta, por tanto no puede producir eficacia jurídica a tenor de lo dispuesto por el artículo 245 del Código Procesal Civil y el Contrato de Alquiler de Bien Inmueble Urbano si bien tiene como fecha cierta el once de julio de dos mil catorce, a esa fecha los firmantes del referido contrato no eran copropietarios del inmueble, si se tiene en cuenta que el contrato de compraventa presentado por el demandante tiene fecha diecisiete de junio de dos mil catorce, en consecuencia la demandada se encuentra dentro de los alcances del artículo 911 del Código Civil, esto es ausencia absoluta de cualquier circunstancia que justifique el uso y disfrute del inmueble de propiedad del demandante. -----

**3.4.** Mediante la sentencia de vista, de fecha treinta y uno de marzo de dos mil quince, de fojas ciento cuarenta y tres, el *Ad quem* confirma la apelada, argumentando que el “Acuerdo Familiar” fue legalizado en copia simple el uno de agosto de dos mil catorce, no creando fecha cierta, por tanto no produce la eficacia jurídica, conforme a lo señalado por el artículo 245 del Código Procesal Civil, y en cuanto al Contrato de Alquiler de Bien Inmueble Urbano es de fecha veinte de mayo de dos mil catorce; sin embargo, al ser un documento privado la misma adquiere fecha cierta y produce efectos jurídicos en el proceso, recién a la presentación del documento, hecho que ocurrió el once de julio de dos mil catorce, siendo esta la fecha cierta de dicho documento y que en dicha fecha las tres hermanas ya no eran propietarias del inmueble materia de *litis*, sino de propiedad del demandante, quien lo adquirió el



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

**CASACIÓN 1950-2015  
APURÍMAC**

**DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

diecisiete de junio de dos mil catorce. -----

-----

**4. FUNDAMENTOS DE ESTA SALA SUPREMA: -----**

----

**PRIMERO**.- Que, mediante la pretensión de Desalojo por Ocupación Precaria se deberá establecer si la parte demandante ha acreditado su derecho a la restitución del bien inmueble, y respecto al demandado, si tiene un título que justifica su posesión. En consecuencia, para que prospere la acción de desalojo por esta causal se requiere la concurrencia inexorable de los siguientes presupuestos: **I)** Que, el actor acredite su derecho a la restitución del bien al tener la condición de propietario de éste o encontrarse dentro de alguno de los supuestos contenidos en el artículo 586 del Código Procesal Civil, que legitima a interponer la presente demanda al arrendador, el administrador y todo aquel que, salvo lo dispuesto en el artículo 598 del precitado Código, considere tener derecho a la restitución de un predio; **II)** Que, no exista vínculo contractual alguno entre demandante y demandado; **III)** Que, haya ausencia absoluta de cualquier circunstancia que justifique el uso y disfrute del bien inmueble por la parte demandada; y **IV)** Que, ante la existencia de título que justifique la posesión del emplazado ésta resulte ineficaz, es decir, que la posesión sea ilegítima, que no se ajuste a derecho y, concretamente, que se ejerza bajo alguno de los siguientes supuestos: **a)** Que el título con el que se cuenta sea nulo, haya quedado resuelto o hubiese fenecido; **b)** Que se adquiere de aquel que no tenía derecho a poseer el bien; y **c)** Que se adquiriera de aquél que teniendo derecho a la posesión, se encontraba impedido de transmitirlo. -----

-----

**SEGUNDO**.- Que, en el presente caso, el demandante solicita el Desalojo por Ocupación Precaria para que se le restituya la posesión del bien inmueble *sub litis*, ya que la demandada tiene la condición de ocupante precario de una de las habitaciones del segundo piso del bien inmueble.



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

**CASACIÓN 1950-2015  
APURÍMAC**

**DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

Contra esta posesión la recurrente indica que viene ejerciendo su posesión en mérito al Acuerdo Familiar, que suscribió con el actor y los hermanos Ccasani; y con posterioridad, con fecha veinte de mayo de dos mil catorce suscribió el Contrato de Alquiler de Bien Inmueble Urbano *sub judice* con los propietarios Hilda Ccasani Vargas, Lola Ccasani Vargas y Yolanda Bertha Ccasani Vargas.

**TERCERO.-** Que, la Sala de Vista ha cumplido con establecer claramente que el demandante acredita su derecho de propiedad del bien materia de desalojo con la copia certificada del Testimonio de fecha diecisiete de junio de dos mil catorce, mediante el cual Tito Aurelio Condori Ancco le vende el inmueble, ello en mérito al poder otorgado. Por su parte la demandada refiere que viene ejerciendo la posesión del bien conforme al documento de Acuerdo Familiar obrante a fojas veintidós cuya copia fue legalizada el uno de agosto de dos mil catorce y el contrato de alquiler de fojas veinticuatro; sin embargo, es de advertirse que la fecha de legalización del aludido Acuerdo Familiar es posterior a la fecha del Testimonio de compraventa a favor del demandante; que en cuanto al Contrato de Alquiler de Bien Inmueble Urbano de fojas veinticuatro, la Sala cumplió con precisar que si bien la fecha que figura en dicho documento es del veinte de mayo de dos mil catorce; sin embargo, al ser un documento privado la misma adquiere fecha cierta y produce efectos jurídicos en el proceso recién a la presentación del documento ante Notario Público al legalizar las firmas, hecho que recién ocurrió el once de julio de dos mil catorce, a dicha fecha las hermanas arrendadoras ya no eran propietarias del inmueble materia de *litis*, sino de propiedad del actor. -----

**CUARTO.-** Que, a todo lo precedentemente mencionado la Sala de Vista ha cumplido con agregar que conforme al Pleno Casatorio, la enajenación de un bien arrendado cuyo contrato no estuviera inscrito en los Registros Públicos convierte en precario al arrendatario respecto al nuevo dueño. En aplicación al caso de autos, al haber adquirido el demandante el bien arrendado, automáticamente el inquilino, en este caso la demandada, se



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

**CASACIÓN 1950-2015  
APURÍMAC**

**DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

convirtió frente al nuevo propietario en ocupante precario. -----

-----

**QUINTO.-** Que, por consiguientemente, esta Sala Suprema considera que el presente recurso no merece ser amparado, al no haberse configurado las causales de infracción normativa procesal denunciadas, esto es, se ha cumplido con valorar los medios probatorios en forma conjunta utilizando la apreciación razonada. -----

----

**5. DECISION:** -----

----

Por estos fundamentos y en aplicación del artículo 397 del Código Procesal Civil, declararon: **INFUNDADO** el recurso de casación interpuesto por Sarmela Peña Avalos a fojas doscientos uno; en consecuencia, **NO CASARON** la sentencia de vista de fojas ciento cuarenta y tres, de fecha treinta y uno de marzo de dos mil quince, expedida por la Sala Mixta de Abancay de la Corte Superior de Justicia de Apurímac; **DISPUSIERON** la publicación de la presente resolución en el Diario Oficial “El Peruano”, bajo responsabilidad; en los seguidos por Edwin José Ybañez Peña contra Sarmela Peña Avalos, sobre Desalojo por Ocupación Precaria; y *los devolvieron*. Integra esta Sala el Juez Supremo Señor De La Barra Barrera por licencia del Juez Supremo Señor Mendoza Ramírez. Ponente Señora Cabello Matamala, Jueza Suprema.-

**S.S.**

**ROMERO DÍAZ**

**CABELLO MATAMALA**

**MIRANDA MOLINA**

**YAYA ZUMAETA**

**DE LA BARRA BARRERA**