



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA

SALA CIVIL TRANSITORIA

CASACIÓN 2169-2017

LIMA SUR

DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA

SUMILLA.- 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.

Lima, veintiséis de setiembre de dos mil dieciocho.-

LA SALA CIVIL TRANSITORIA DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA: Vista la causa número dos mil ciento sesenta y nueve - dos mil diecisiete, con los cuadernos acompañados y producida la votación con arreglo a ley, emite la siguiente sentencia:

I. MATERIA DEL RECURSO:

Se trata del recurso de casación interpuesto por la demandante **Roxana Inés Carretero Huaquipaco** (folio seiscientos ochenta y dos) contra la Sentencia de Vista contenida en la Resolución número seis, de fecha uno de marzo de dos mil diecisiete emitida por la Sala Civil Transitoria de Chorrillos de la Corte Superior de Justicia de Lima, la cual revocó la sentencia de primera instancia (folios quinientos ochenta y uno), y reformándola, declaró infundada la misma.

II. FUNDAMENTOS POR LOS CUALES SE HA DECLARADO PROCEDENTE EL RECURSO:

Esta Sala Suprema, por resolución de fecha ocho de agosto de dos mil diecisiete (fojas veintiséis del cuadernillo de casación), ha declarado la procedencia ordinaria del recurso de casación formulado por la causal de:

i) Infracción normativa procesal del artículo III del Título Preliminar, artículos 97, 98 y 101 del Código Procesal Civil; señala que en el presente caso se ha producido una evidente contravención pues no se ha eliminado una incertidumbre jurídica al indicar que al variar la situación jurídica de una de las partes se vulnera el derecho de defensa de la parte demandada, siendo que en ningún extremo de la sentencia de vista se indica que norma procesal se ha vulnerado al haber supuestamente variado el estado de una de las partes en el presente proceso. Agrega que se contravienen los artículos 97, 98 y 101 del Código Procesal Civil, pues se admitió la intervención



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA

SALA CIVIL TRANSITORIA

CASACIÓN 2169-2017

LIMA SUR

DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA

coadyuvante de la sociedad conyugal Almonte – Carretero, la cual no fue objeto de oposición, contradicción o impugnación de la parte demandada, situación que los señores integrantes de la Sala Superior, consideran que ha afectado el derecho de defensa de éstas, a quienes se les ha trasladado desde el pedido de intervención hasta su admisión, es decir, nunca se les afectó en su derecho a la defensa;

ii) Infracción normativa material del artículo 911 del Código Civil; señala que las demandadas ostentaban la posesión en virtud de ser hijas de Willyam Manuel Alvarado Huaquipaco, pero feneció al transferir éste todos sus derechos y acciones sobre el predio sub materia a favor de la sociedad conyugal Almonte – Carretero, por lo que las demandadas no tienen ningún título válido para seguir ocupando el inmueble sub materia; y,

iii) Infracción normativa material del artículo 923 del Código Civil; el cual define el derecho a la propiedad, no habiendo considerado los señores magistrados su condición de copropietaria del cincuenta por ciento (50%) de los derechos y acciones al haberlo adquirido por sucesión intestada y propietaria del cincuenta por ciento (50%) al haberlo adquirido de su esposo José Martin Almonte Gómez por la compraventa de su anterior propietario Willyam Manuel Alvarado Huaquipaco.

III. CONSIDERANDO:

PRIMERO.- Previamente a la absolución del recurso de casación examinado, es necesario hacer un recuento de lo acontecido en el presente proceso, a fin de poder evaluar si efectivamente se incurrieron en las infracciones normativas denunciadas. Es así que de autos se desprende que **Roxana Inés Carretero Huaquipaco** interpone acción de Desalojo por la Causal de Ocupante Precario con el objeto que Lucero Lorena Lizbett Alvarado Calderón y Roció Judith Jazmín Alvarado Calderón cumplan con restituir la posesión del inmueble ubicado en el Jirón Antonio Buckingham número 150 (según ubicación registral la Urbanización San Juan, Parcela A, Jirón Antonio Buckingham número 150, Sección 1) distrito de San Juan de Miraflores, provincia y departamento de Lima.

SEGUNDO.- Tramita la causa conforme a su naturaleza, el **Juzgado Especializado en lo Civil de San Juan de Miraflores de la Corte Superior de Justicia de Lima**



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA

SALA CIVIL TRANSITORIA

CASACIÓN 2169-2017

LIMA SUR

DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA

Sur, emite la sentencia contenida en la Resolución número catorce, de fecha veintiuno de octubre de dos mil trece, obrante a fojas doscientos sesenta y ocho, la cual declaró fundada la demanda, en consecuencia se ordena que las emplazadas cumplan con desocupar y entregar a la demandante el inmueble materia de *litis*, posteriormente, mediante la Sentencia de Vista contenida en la Resolución número ocho, de fecha veintiséis de noviembre de dos mil catorce, la **Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima Sur** declaró nula la sentencia de primera instancia y se dispone que el *A-quo* cumpla con recabar los expedientes admitidos como medios probatorios. Al cumplirse con dicho requerimiento y recepcionados los expedientes acompañados, el **Juzgado Especializado en lo Civil de San Juan de Miraflores de la Corte Superior de Justicia de Lima Sur** emite la sentencia contenida en la Resolución número veintisiete, de fecha tres de octubre de dos mil dieciséis, obrante a fojas quinientos ochenta y uno, que declaró fundada la demanda interpuesta, en consecuencia, se ordena que las emplazadas cumplan con desocupar y entregar a la demandante el inmueble materia de *litis* sito en Jirón Antonio Buckingham número 150 (según ubicación registral la Urbanización San Juan, Parcela A, Jirón Antonio Buckingham número 150, Sección 1) distrito de San Juan de Miraflores, provincia y departamento de Lima, en el plazo de seis días, con costas y costas.

2.1.Sustenta esta decisión indicando:

i) La demandante acredita su derecho de propiedad con la copia literal de la Partida número P03263361 en la que aparece en el Asiento número 0004 que es propietaria del inmueble sub *litis* conjuntamente con José Martín Almonte Gómez al haberlo adquirido de Willyam Manuel Alvarado Huaquipaco.

ii) Si bien, inicialmente el inmueble era de copropiedad de Willyam Manuel Alvarado Huaquipaco, padre de las demandadas, lo que les otorgaba a éstas un título para permanecer en el bien *sublitis*, del precitado Asiento número 0004 de la copia literal de la Partida número P03263361 del Registro de Propiedad Inmueble de Lima y Callao, aparece que los actuales propietarios del inmueble son Roxana Carretero Huaquipaco conjuntamente con José Martín Almonte Gómez, no siendo titular del mismo el padre de las demandadas, por lo que no existe respecto a estas últimas, título que justifique su posesión.



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA

SALA CIVIL TRANSITORIA

CASACIÓN 2169-2017

LIMA SUR

DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA

iii) En cuanto a lo actuado en el Expediente número 2683-2007-0-1820-JP-FC-01, se observa que Santos Bercelia Calderón Sánchez interpuso demanda de Alimentos contra Willyam Manuel Alvarado Huaquipaco, que estableció una pensión alimenticia de trescientos nuevos soles (S/.300.00) para cada menor y cien nuevos soles (S/.100.00) para la cónyuge, por lo que se aprobó la liquidación de pensiones alimenticias devengadas por un total de dieciocho mil doscientos setenta y nueve soles con treinta y cuatro céntimos (S/.18,279.34); sin embargo, de dicho expediente no se advierte título alguno a favor de las demandadas.

iv) Respecto al expediente 587-2007-0-3002-JR-FC-01 (acumulado con 2007-0707-1806-JM-FA-01) y su cuaderno cautelar, se ha mencionado que a mérito de la denuncia de Santos Bercelia Sánchez, se admitió el proceso de violencia familiar contra Willyam Alvarado Huaquipaco, que se encontraba archivado, si bien, dichos actos de violencia se suscitaron en el inmueble *sublitis*, no se evidencia que las ahora demandadas cuenten con título suficiente para ser opuesto al de la parte demandante, ya que su padre ya no es propietario del bien.

v) En cuanto al Expediente número 600-2008-0-3002-JR-FC-01 y su cuaderno cautelar, se refiere al proceso de violencia psicológica seguido por Santos Bercelia Sánchez contra José Martin Almonte Gómez y Roxana Carretero Huachipaco, que concluyó sin declaración sobre el fondo por fallecimiento de la agraviada; sin embargo, de dicho expediente no se verifica que las ahora demandadas evidencien título suficiente para justificar la posesión del bien.

TERCERO.- Apelada dicha decisión, la **Sala Civil Transitoria de Chorrillos de la Corte Superior de Justicia de Lima Sur**, mediante la Sentencia de Vista contenida en la Resolución número seis, de fecha uno de marzo de dos mil diecisiete, obrante a fojas seiscientos cincuenta y uno, revocó la sentencia de primera instancia y reformándola declara infundada la demanda.

3.1. El Colegiado sustenta su decisión precisando:

i) Que, de la revisión del acervo documentario, se verifica que al momento de interponer la demanda el bien es de copropiedad del accionante conjuntamente con Willyam Manuel Alvarado Huaquipaco, padre de las demandadas, se debe resaltar



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA

SALA CIVIL TRANSITORIA

CASACIÓN 2169-2017

LIMA SUR

DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA

que la interposición de la acción delimita los hechos que fundamentan la demanda, es decir, cualquier hecho posterior no puede variar la litis.

ii) Que la Partida número P03263361, obrante a fojas doscientos doce a doscientos diecisiete, no ha sido admitida válidamente como medio probatorio en el presente proceso, toda vez que ésta fue presentada con la intervención litisconsorcial de José Martín Almonte Gómez, el treinta y uno de mayo de dos mil trece, la cual fue posterior a la etapa de admisión de los medios probatorios, además, la incorporación de dicha parte fue en el estado en que se encontraba el proceso, el cual estaba expedito para sentenciar.

iii) En ese sentido se advierte que de acuerdo a la sentencia apelada, la situación procesal del demandante habría cambiado durante la secuela del proceso, ya que interpuso la demanda siendo copropietaria del inmueble conjuntamente con su hermano William Manuel Alvarado Huaquipaco, padre de las demandadas y, posteriormente, habría adquirido la propiedad la sociedad conyugal conformada por Roxana Carretero Huaquipaco y José Almonte Gómez, por lo que se considera que el *A-quo* incurrió en error al reconocer este hecho sin tener en consideración el acervo probatorio ofrecido por las partes en la etapa postulatoria de la demanda.

iv) Que, de la propia declaración del copropietario -padre de las demandadas- en la Audiencia Única de fojas doscientos tres, se evidencia que estas mantienen su posesión por el derecho de uso y habitación que le fue otorgado en su calidad de hijas de William Manuel Alvarado Huaquipaco, derecho que se encuentra regulado en los artículos 1026 y 1027 del Código Civil.

v) Que, de la declaración de la demandante en la Audiencia Única de fojas doscientos tres, se colige que dicha parte reconoció que el inmueble es de propiedad de ésta y de su hermano, evidenciando que las demandadas viven en el inmueble por la relación de parentesco directo que mantienen con William Manuel Alvarado Huaquipaco, quien les concedió la posesión del predio con derecho de uso y habitación, posesión que conocía la demandante por ser tía de las demandadas y copropietaria conjuntamente con William Manuel Alvarado Huaquipaco desde el año mil novecientos noventa y cinco. Por lo tanto, las demandadas ostentan título justo que las autoriza a ejercer la posesión del bien, toda vez que éstas se encuentran en posesión del mismo desde



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA

CASACIÓN 2169-2017

LIMA SUR

DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA

hace más de veinte años en su condición de hijas de quien era copropietario a la fecha de interposición de la demanda.

CUARTO.- Habiéndose declarado la procedencia de la casación por causal de infracción normativa de carácter procesal que de ampararse, de acuerdo al artículo 396 del Código Procesal Civil modificado por Ley número 29364, impediría emitir un pronunciamiento sobre el fondo de la controversia, corresponde resolverse, en primer término, la alegada causal, y en caso de ser desestimada, recién procedería resolver las causales de infracción normativa material.

QUINTO.- En cuanto a la vulneración del artículo III del Título Preliminar; artículos 97, 98 y 101 del Código Procesal Civil, debe tenerse en cuenta que en aplicación del artículo III del Título Preliminar del Código Procesal Civil, todo sujeto en ejercicio de su derecho a la tutela jurisdiccional efectiva puede recurrir al órgano jurisdiccional pidiendo la solución de un conflicto de intereses intersubjetivo o una incertidumbre jurídica, siendo la finalidad concreta del proceso resolver tales cuestiones y su finalidad abstracta lograr la paz social en justicia; este conflicto de intereses constituye la existencia de intereses contrapuestos sobre el mismo bien jurídico y tiene como otro elemento la incertidumbre jurídica.

5.1. De acuerdo a lo establecido en el Acta de Audiencia de fecha cuatro de enero de dos mil doce, corriente a fojas doscientos tres, son puntos controvertidos: **i)** Establecer si las demandadas tienen la condición de ocupantes precarios; y, **ii)** Establecer si la parte demandante tiene derecho a obtener la restitución del bien inmueble sub materia.

5.1.1. Partiendo de estos lineamientos, se advierte que el *Ad Quem* analiza la controversia a partir de lo invocado en la demanda de fojas veintiuno y los agravios planteados en el escrito de apelación de fojas quinientos noventa y tres, además no se existen desviaciones sobre lo que fue materia controvertida, por lo que, la motivación que ésta contiene se sujeta a los hechos invocados por las partes, absolviendo las



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA

CASACIÓN 2169-2017

LIMA SUR

DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA

posiciones y contraposiciones asumidas por estas durante el desarrollo del proceso, valorando las pruebas aportadas y admitidas.

5.2. En cuanto a los artículos 97; 98 y 101 del Código Procesal Civil, estas normas consagran la intervención coadyuvante, litisconsorcial y los requisitos y trámite común de las intervenciones, sobre el particular, la casante señala que la intervención coadyuvante nunca fue objeto de oposición por la parte demandada pese a que fueron notificados con el pedido de intervención, situación que la Sala consideró afecta el derecho de defensa de los demandados.

5.2.1. Sin embargo, de la resolución recurrida no se desprende que se haya cuestionado o invalidado la participación litisconsorcial del tercero coadyuvante – sociedad conyugal conformada por la demandante y José Almonte Gómez -, toda vez que en los considerandos octavo y noveno, el Ad Quem resalta que la intervención admitida, según la resolución trece del cinco de setiembre de dos mil trece (fojas doscientos sesenta y siete), fue en el estado en que se encontraba la litis, la cual había superado la etapa de admisión de medios de prueba, en consecuencia, no era posible incorporar al caudal probatorio las pruebas que aparejó el tercero a su escrito de fojas doscientos veintiuno, máxime si la participación de la sociedad conyugal al estado procesal en que se encontraba la causa, no fue materia de cuestionamiento alguno por la solicitante, por lo que los argumentos que esgrime la recurrente, carecen de asidero.

SEXTO.- En cuanto a la causal de infracción normativa material consistente en el artículo 911 del Código Civil, tenemos que esta norma establece que la posesión precaria es la que se ejerce sin título alguno o cuando el que se tenía ha fenecido. La norma acotada exige que se prueben dos condiciones copulativas: **i)** Que la parte demandante sea la titular del bien cuya desocupación pretende, y **ii)** que la parte emplazada ocupe el mismo sin título o cuando el que tenía ha fenecido.

6.1. Que, el “*título*” a que se refiere la segunda condición copulativa es el que emana de un acto jurídico por el que se otorga al poseedor la propiedad, arrendamiento,



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA

SALA CIVIL TRANSITORIA

CASACIÓN 2169-2017

LIMA SUR

DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA

usufructo, uso, comodato, superficie, anticresis, entre otros, del bien que se detenta. En la sentencia recaída en la Casación número 2195-2011-Ucayali, dictada por el Cuarto Pleno Casatorio de las Salas Civiles de la Corte Suprema de Justicia de la República, que precisamente trató el tema de la posesión precaria, se consideró sobre este punto en particular lo siguiente: *“En consecuencia, se presentará esta figura en cualquier situación en la que falte un título (acto o hecho) o éste 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 sesenta y uno). Agregando además que: *“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”*.

6.2. En tal sentido, siguiendo los lineamientos establecidos en la sentencia dictada en el Cuarto Pleno Casatorio Civil y teniendo en cuenta los fundamentos del Colegiado Superior descritos sucintamente en la presente resolución, se logra concluir que las denuncias resumidas en los **ítems ii) y iii)**, carecen de sustento alguno, en principio, porque la propia demandante a fojas veintiuno, señaló expresamente que era copropietaria del inmueble conjuntamente con William Alvarado Huaquipaco, al haber adquirido los derechos y acciones que le correspondían a Daniel Fuentes Benavente y Judith Felicita Huaquipaco Vizcarra, conforme se verifica del Asiento 00003 de la Partida número P03175383, es decir, a la fecha de interposición de la demanda -nueve de junio de dos mil once-, el padre de las demandadas Lucero y Rocío Alvarado Calderón, era copropietario del inmueble sobre el cual las emplazadas ejercen la posesión, además, según la declaración del mencionado copropietario corriente a fojas doscientos tres, a la pregunta: *¿Cómo es verdad que usted permitió que sus hijas vivan en Calle Antonio Buckingham número 150 Zona A San Juan de Miraflores?*, respondió,



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA

CASACIÓN 2169-2017

LIMA SUR

DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA

“Que cuando él salió, se quedó en el inmueble su esposa y sus hijas”, respuesta que demuestra que el copropietario autorizó el uso y habitación del bien a su esposa y a las demandadas, por ende, esta condición las faculta al ejercicio posesorio del bien en concordancia con lo regulado en los artículos 1026 y 1027 del Código Civil, por lo que, a la luz de las documentales presentadas a la demanda no se evidencia la causal de precariedad denunciada.

SÉTIMO.- Ahora, si bien es cierto mediante la solicitud del treinta y uno de mayo de dos mil trece (fojas doscientos veintiuno), la sociedad conyugal conformada por José Martín Almonte Gómez y Roxana Inés Carretero Huaquipaco solicitó su intervención litisconsorcial al haber adquirido mediante la Escritura Pública del veintidós de febrero de dos mil trece, los derechos y acciones que le correspondía al padre de las demandadas (copropietario), no menos cierto es que dicha circunstancia no puede alterar la situación de hecho planteada al momento de la interposición de la demanda y que fue materia del contradictorio, máxime si a partir de los medios probatorios aportados y admitidos en el proceso, no se ha logrado acreditar la segunda condición copulativa, es decir, que la parte emplazada ocupe el inmueble sin título o cuando el que tenía ha fenecido, toda vez que el ingreso al inmueble materia de controversia deviene del derecho de uso concedido por el padre de éstas, por lo que resulta de aplicación lo previsto en el artículo 200 del Código Procesal Civil.

OCTAVO.- En concordancia con lo señalado por el *Ad Quem*, se colige que el Juez de Primera Instancia desconoció los efectos limitativos a los que se contraen los puntos controvertidos, puesto que justifica la condición de precariedad de las demandadas en base a la copia literal actualizada de la Partida número P03263361 corriente a fojas doscientos doce, presentada por la sociedad conyugal coadyuvante, cuando esta documental no fue incorporada al caudal probatorio y había precluido la etapa postulatória para ofrecer medios de prueba, situación que fue corregida por el Colegiado Superior al determinar que las demandadas son hijas de quien aparecía en el Registro de Propiedad Inmueble como copropietario del bien y que en ejercicio de sus facultades, el referido copropietario, autorizó a las emplazadas al uso del mismo, desvirtuando con ello la imputación de precariedad invocada en la demanda, por lo que



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA

CASACIÓN 2169-2017

LIMA SUR

DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA

se concluye que la sentencia recurrida contiene una correcta interpretación de las normas sustantivas, debiendo procederse de conformidad con lo regulado en el artículo 397 del Código Procesal Civil.

IV. DECISION:

Por las consideraciones expuestas y al amparo de lo previsto en el artículo 397 del Código Procesal Civil:

4.1. Declararon: **INFUNDADO** el recurso de casación interpuesto por la demandante Roxana Inés Carretero Huaquipaco (folio seiscientos ochenta y dos) contra la Sentencia de Vista contenida en la Resolución número seis, de fecha uno de marzo de dos mil diecisiete emitida por la Sala Civil Transitoria de Chorrillos de la Corte Superior de Justicia de Lima Sur, la cual revocó la sentencia de primera instancia (folios quinientos ochenta y uno); y reformándola, declaró infundada la demanda.

4.2. DISPUSIERON la publicación de la presente resolución en el Diario Oficial "El Peruano", bajo responsabilidad; en los seguidos por Roxana Inés Carretero Huaquipaco contra Lucero Lorena Lizbeth Alvarado Calderón y otro, sobre Desalojo por Ocupación Precaria; y los devolvieron. Ponente Señor Romero Díaz, Juez Supremo.-

S.S.

ROMERO DÍAZ

CABELLO MATAMALA

ORDÓÑEZ ALCÁNTARA

DE LA BARRA BARRERA

CÉSPEDES CABALA

AROS / MMS / CSC