



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

**CASACIÓN 2238-2015
LIMA SUR
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

Sumilla: De conformidad con el Cuarto Pleno Casatorio, Casación número 2195-2011-Ucayali, el hecho de la existencia de las edificaciones no puede configurar, como pretende el Colegiado Superior, título de posesión que justifique la posesión de la parte demandada. Nótese que el referido Pleno no deja en desamparo al titular de las edificaciones, sino que ha dejado a salvo para que haga valer su derecho en otro proceso.

Lima, dieciocho de mayo
de dos mil dieciséis.-

LA SALA CIVIL TRANSITORIA DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA: Vista la causa número dos mil doscientos treinta y ocho - dos mil quince, y producida la votación de acuerdo a ley, emite la siguiente sentencia.-----

MATERIA DEL RECURSO: Se trata del recurso de casación interpuesto por Jeni Rocío Huallama Peña a fojas cuatrocientos treinta y nueve contra la sentencia de vista de fecha veintitrés de enero de dos mil quince de fojas trescientos sesenta y seis, emitida por la Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima Sur, que revoca la sentencia apelada que declara fundada la demanda y reformándola declara infundada la misma.-----

FUNDAMENTOS DEL RECURSO: Esta Sala Suprema, mediante resolución obrante a fojas veintiocho del presente cuadernillo, de fecha nueve de setiembre de dos mil quince, ha estimado procedente el recurso de casación referido por la causal de infracción normativa de derecho material. La recurrente ha denunciado lo siguiente: **A) La infracción normativa de los artículos 907, 911 y 2012 del Código Civil**, sostiene que la sentencia de vista colisiona con estas normas, atribuyendo buena fe a la conducta ejercida por la demandada, quien conocía que la propietaria registral al momento de ingresar ilegalmente al predio materia de *litis* era la Empresa Nacional de Edificaciones en Liquidación – Enace en liquidación y que el año dos mil cuatro tomó



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

**CASACIÓN 2238-2015
LIMA SUR
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

conocimiento que desde el año mil novecientos noventa y siete la demandante era la propietaria del predio, tal como se le informó la referida empresa y la Agencia de Promoción de la Inversión Privada – ProInversión, lo que consta en el expediente administrativo que obra en autos; y **B) Apartamiento Inmotivado del Precedente Judicial**, señala que la interpretación dada por la Sala Superior, en el sentido que las constancias de posesión, lo actos ejecutados para dotar al inmueble de servicios básicos, así como el hecho de la edificación de su vivienda constituyen título que autoriza su posesión, se aparta de lo establecido en el Cuarto Pleno Casatorio en lo Civil que fue mencionado en la sentencia de primera instancia, dicho apartamiento y la no aplicación de lo establecido por el artículo 2012 del Código Civil conllevaron a que se revoque dicha sentencia.-----

CONSIDERANDO: -----

PRIMERO.- Previamente a la absolución del recurso de casación sub examine, es necesario hacer un breve recuento de lo acontecido en el proceso. En tal sentido, se advierte que a fojas diecisiete, Mónica Ivonne Arrelucea Gabriel, interpone demanda de desalojo contra Maruja Zoraida Ponce Espinoza, solicitando que la demandada le restituya el inmueble de su propiedad ubicado en el Agrupamiento Pachacamac Manzana D5A, Lote número 36, Parcela 3C, Grupo D, Príncipe de Asturias, distrito de Villa El Salvador, provincia y departamento de Lima. Como fundamentos de su demanda sostiene que en el año mil novecientos noventa y siete, se enteró que estaban otorgando terrenos en la zona de Príncipe de Asturias y, luego de haber posesionado por más de un año, le adjudicaron el lote sub *litis*, inscribiendo su derecho en la Partida número PO3251480. Con fecha diecinueve de abril de mil novecientos noventa y nueve, el personal de la Empresa Nacional de Edificaciones - ENACE le comunica para firmar un contrato de compraventa a plazos. Luego de la firma, se apersonó a su casa, encontrándose con que su vivienda había sido



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

**CASACIÓN 2238-2015
LIMA SUR
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

destruida, por lo que presentó su denuncia ante la comisaría del sector. La demandada ocupó su lote, suplicándole no ser desalojada, y en un acto de humanidad accedió a sus requerimientos, dándole el plazo de un año para desocupar el inmueble; sin embargo, dicha ocupación se ha extendido hasta la fecha. En muchas ocasiones le ha solicitado a la demandada que desocupe su propiedad, lamentablemente en los últimos tres años se resiste a ello; por el contrario, ha intentado agredirle y la ha amenazado con matarla si insiste en su pretensión.-----

SEGUNDO.- Tramitada la demanda según su naturaleza, el juez de la causa, mediante sentencia que obra a fojas doscientos cuarenta y tres, de fecha catorce de marzo de dos mil catorce, declara fundada la demanda. Como fundamentos de su decisión sostiene que la demandante invoca que tiene derecho sobre el inmueble sub *litis* como propietaria, lo que se encuentra acreditado con la Copia Literal de la Partida Registral número P03251480 (fojas veintisiete a veintinueve). Entre las pruebas aportadas por la demandada no obra documento alguno que acredite fehacientemente que la Asamblea General del Asentamiento Humano le haya entregado la posesión o la propiedad; máxime, si ha reconocido que el predio era de propiedad de la Empresa Nacional de Edificaciones - ENACE, por lo que se puede aseverar que (la Asamblea General del Asentamiento Humano) no estaba facultada para otorgar la posesión, menos la propiedad de un bien que no le pertenecía. El documento que corre a fojas ciento noventa y cinco, solo acredita que la demandada posee el inmueble, mas no constituye un título de posesión, sobre todo si en el mismo se establece que la constancia se expide únicamente para efectos de realizar trámites ante Luz del Sur. Para considerarse propietario de un bien inmueble por haber transcurrido el plazo para adquirirlo por usucapión, deviene en necesario que haya un pronunciamiento judicial que así lo disponga. Por tanto, no se evidencia circunstancias que permitan advertir la legitimidad de la posesión que detenta la demandada. La demandada tenía



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

**CASACIÓN 2238-2015
LIMA SUR
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

conocimiento desde el año dos mil cuatro (fojas ciento noventa y ocho), que el inmueble sub *litis* le pertenecía a la demandante. La adjudicación del inmueble a la demandante se dio desde el año mil novecientos noventa y siete (segunda cláusula del contrato de fecha diecinueve de abril de dos mil dos, obrante a fojas ciento noventa y cuatro) y no desde el año dos mil once, como alega la demandada. La demandada sostiene que ha efectuado construcciones en el inmueble sub *litis*; en tal sentido, conforme lo ha establecido el superior jerárquico en el Pleno Casatorio, tales construcciones deberán ser reclamadas en otro proceso judicial; por tanto, se concluye que la demandada no ha acreditado en la secuela del proceso tener legitimidad para la posesión, dicho de otro modo no existe documento que justifique su posesión.-----

TERCERO.- Apelada la mencionada sentencia, la Sala Revisora, mediante sentencia de fojas trescientos sesenta y seis, de fecha veintitrés de enero de dos mil quince, la revoca; y, reformándola, declara infundada la demanda. Como sustento de su decisión manifiesta que la actora no ha abonado prueba que acredite que realizó acto o gestión alguna destinada a cuestionar la posesión detentada por la demandada o con la finalidad de recuperar la posesión del lote de terreno, alentando con ese proceder la creencia de la demandada en la legitimidad de su posesión. La demandada procedió de buena fe a levantar su vivienda en el lote de terreno materia de litigio, ante la justificada expectativa de alcanzar la adjudicación que corresponde ordinariamente a los poseedores. Siendo la vía de solución la prevista en el artículo 941 del Código Civil, respecto a hechos y situaciones como el caso de autos, no es atinado el ejercicio de la acción de Desalojo por Ocupación Precaria, pues no es la vía procesal adecuada para ejercitar las acciones previstas en la norma legal. No cabe concluir afirmando que la demandada tenga la calidad de ocupante precaria, pues las constancias de posesión, los actos ejecutados a fin de dotar al bien de servicios básicos, así como la edificación de la vivienda, constituyen título que autoriza su posesión y



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

**CASACIÓN 2238-2015
LIMA SUR
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

desvirtúan su calidad de precaria. Es aplicable al caso el concepto de ocupante precario establecido por el Cuarto Pleno Casatorio sobre Desalojo.-----

CUARTO.- Respecto al recurso de casación interpuesto, conviene absolver en primer lugar la denuncia de apartamiento inmotivado del precedente judicial recaído en la sentencia casatoria contenida en el expediente Casación número 2195-2011-Ucayali, el cual en virtud del artículo 400 del Código Procesal Civil, tiene carácter vinculante. Ello por los efectos que podría tener la estimación de dicha denuncia, pues ello implicaría el reenvío de los autos, sin pronunciamiento respecto a la casual material.-----

QUINTO.- En tal sentido, cabe reseñar los fundamentos esenciales que sustentan la sentencia de vista ahora impugnada: **a)** A partir del año dos mil dos, la demandada tomó posesión pública, pacífica y continua del inmueble; **b)** La demandada procedió de buena fe a levantar su vivienda en el lote materia de litigio; **c)** No cabe concluir afirmando que la demandada tenga la calidad de ocupante precaria, pues las constancias de posesión, los actos ejecutados a fin de dotar al bien de servicios básicos, así como la edificación de la vivienda, constituyen título que autoriza su posesión y desvirtúan su calidad de precaria.-

SEXTO.- A continuación, cabe relacionar los fundamentos antes descritos con los lineamientos establecidos en la Sentencia número 2195-2011-Ucayali, sobre Desalojo por Ocupación Precaria, que establece doctrina jurisprudencial vinculante respecto al concepto de poseedor precario contenido en el artículo 911 del Código Civil. En cuanto al punto **a)**, el Cuarto Pleno Casatorio ha establecido en el apartado b) 5.6 de su fallo, que la mera alegación del demandado, en el sentido de haber adquirido el bien por usucapión, no basta para desestimar la pretensión de desalojo. Ello equivale a decir que, si el demandado no acredita con decisión firme que declare la adquisición por prescripción adquisitiva, sus alegaciones de defensa no constituirán título de posesión, advirtiéndose que en la recurrida el *Ad quem* no ha dado cuenta de la existencia de tal decisión judicial o extrajudicial (notarial) firme en virtud de la



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

**CASACIÓN 2238-2015
LIMA SUR
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

cual la parte demandada haya adquirido la propiedad por vía de usucapión.-----

SÉTIMO.- En cuanto a los puntos **b)** y **c)**, el Cuarto Pleno Casatorio en mención ha establecido en el apartado b) 5.5 de su fallo, lo siguiente: Cuando el demandado afirme haber realizado edificaciones o modificaciones sobre el predio materia de desalojo, sea de buena o mala fe, no justifica que se declare la improcedencia de la demanda. Lo único que debe verificarse es si el demandante tiene derecho o no a disfrutar de la posesión que invoca, dejándose a salvo el derecho del demandado para reclamar en otro proceso lo que considere pertinente. En tal sentido, podemos colegir que de conformidad con el Cuarto Pleno Casatorio en mención, el hecho de la existencia de las edificaciones no puede configurar, como pretende el Colegiado Superior, título de posesión que justifique la posesión de la parte demandada. Nótese que el citado Pleno no deja en desamparo al titular de las edificaciones, sino que ha dejado a salvo para que haga valer su derecho en otro proceso.-----

OCTAVO.- En consecuencia, se acredita la existencia de la causal de apartamiento inmotivado del precedente judicial recaído en la sentencia casatoria contenida en el Expediente número 2195-2011-Ucayali, sobre Desalojo por Ocupación Precaria, lo que acarrea la nulidad de la recurrida, por lo que de conformidad con lo establecido en el segundo párrafo del artículo 396 del Código Procesal Civil, la Sala Superior deberá cumplir con emitir nueva sentencia. Cabe agregar que, en atención a lo establecido en el considerando cuarto de la presente resolución, carece de objeto emitir pronunciamiento respecto a la causal material denunciada en el recurso.-----

Por las razones anotadas y en aplicación del inciso 1 del artículo 396 del Código Procesal Civil, declararon: **FUNDADO** el recurso de casación interpuesto por Jeni Rocío Huallama Peña a fojas cuatrocientos treinta y nueve; por consiguiente, **CASARON** la sentencia de vista de fecha veintitrés de enero de dos mil quince de fojas trescientos sesenta y seis, emitida por la Sala Civil



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

**CASACIÓN 2238-2015
LIMA SUR
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

de la Corte Superior de Justicia de Lima Sur, que revoca la sentencia apelada que declara fundada la demanda y reformándola declara infundada la misma; en consecuencia, **NULA** la misma; **ORDENARON** a la Sala Superior de su procedencia emita nueva sentencia, con arreglo a ley, y conforme a lo establecido en los considerandos precedentes; **DISPUSIERON** la publicación de la presente resolución en el Diario Oficial “El Peruano”, bajo responsabilidad; en los seguidos por Jeni Rocío Huallama Peña y otra contra Maruja Zoraida Ponce Espinoza; sobre Desalojo por Ocupación Precaria; y *los devolvieron*. Ponente Señor Miranda Molina, Juez Supremo.-

S.S.

MENDOZA RAMÍREZ

ROMERO DÍAZ

CABELLO MATAMALA

MIRANDA MOLINA

YAYA ZUMAETA