



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
CASACIÓN N.º 2378-2019
LIMA ESTE

Desalojo por ocupación precaria

No resulta razonable considerar como título para poseer una invocación no probada y que, en todo caso, no ha generado por parte de la demandada las acciones necesarias para hacer valer el derecho que reclama, pues, si bien es verdad, no existe disposición alguna que la obligue a iniciar algún tipo de demanda, no menos cierto es que en grado de respaldar sus afirmaciones las partes deben realizar determinados comportamientos que permitan al juzgador crearle convicción sobre lo que señalan.

Lima, veintisiete de enero de dos mil veintidós

LA SALA CIVIL PERMANENTE DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA: vista la causa número dos mil trescientos setenta y ocho de 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 **Gladys Mónica Espinoza Ramírez**¹, de fecha 10 de mayo de 2018, contra la sentencia de vista, de fecha 4 de abril de 2018², que confirmó la sentencia de primera instancia, de fecha 16 de noviembre de 2016³, que declaró fundada la demanda.

¹ Página 442.

² Página 337.

³ Página 272.



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
CASACIÓN N.º 2378-2019
LIMA ESTE

Desalojo por ocupación precaria

II. ANTECEDENTES

1. Demanda

Mediante escrito de fecha 22 de setiembre de 2014⁴, **Jhosselyn Andrea Policarpo Gutiérrez**, interpuso demanda de desalojo por ocupación precaria contra: Gladys Mónica Espinoza Ramírez, Frank Giancarlos Quijaite Carbajal y Johana Cecil Katherina Arellano Espinoza, a fin que cumplan con desocupar y restituirle el inmueble consistente en el departamento letra “B”, del lote N.º 8, de la manzana “V”, del Asentamiento Humano Marginal Asociación Pro Vivienda Sicuani, distrito de Ate, provincia y departamento de Lima, inscrito con código de predio P02229637 y, la restitución del porcentaje de los bienes y servicios comunes del edificio independizado, porcentaje de la azotea, así como el pago de costas y costos del proceso.

Fundamentos de la demanda:

- Adquirió la propiedad mediante escritura pública, de fecha 27 de abril de 2012, celebrada con el anterior propietario, Jorge Jesús Espinoza Andrade.
- Los demandados aprovechando que tenían la condición de familiares de su vendedor se introdujeron en el inmueble sin título que justifique su posesión, habiendo solicitado su restitución en forma verbal e inclusive escrita.

2. Contestación de la demanda

Por escrito de fecha 19 de diciembre de 2014⁵, Frank Giancarlos Quijaite

⁴ Página 27.

⁵ Página 52.



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
CASACIÓN N.º 2378-2019
LIMA ESTE

Desalojo por ocupación precaria

Carbajal y Johana Cecil Katherina Arellano Espinoza, contestaron la demanda señalando que desde octubre del año 2012 vienen alquilando una habitación en el departamento materia de autos, suscrito con la codemandada, Gladys Mónica Espinoza Ramírez, quien sería la copropietaria del bien al haberlo adquirido por herencia de su madre, Elsa Belarmina Ramírez.

Mediante escrito, de fecha 19 de diciembre de 2014⁶, Gladys Mónica Espinoza Ramírez, contestó la demanda, bajo los siguientes argumentos:

- La escritura pública, de fecha 27 de abril de 2012, suscrita con su padre, Jorge Jesús Espinoza Andrade, carece de validez, por cuanto el citado señor no era el único propietario, pues el bien fue adquirido conjuntamente con su madre Elsa Belarmina Ramírez Carquín, quien falleció el 2 de febrero de 2009.
- Sus padres además de ella tienen otros 3 hijos, pero por razones que ignora, su padre se declaró como único heredero de su madre, por lo que judicialmente solicitarán petición de herencia.
- Asimismo, solicitarán judicialmente la nulidad de la escritura pública de compraventa del bien materia de litigio.
- Desde antes del fallecimiento de su madre viene ocupando el bien por ser copropietaria legítima.

3. Sentencia de primera instancia

El juez mediante sentencia, de fecha 16 de noviembre de 2016, declaró fundada la demanda; por cuanto, los demandados no tienen ningún título que justifique su posesión, asimismo, al no tener vínculo con la accionante deben ser considerados ocupantes precarios.

⁶ Página 66.



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
CASACIÓN N.º 2378-2019
LIMA ESTE

Desalojo por ocupación precaria

4. Recurso de apelación

Por escrito, de fecha 14 de febrero de 2017⁷, **Gladys Mónica Espinoza Ramírez**, interpuso recurso de apelación, bajo los siguientes argumentos:

- Está probado que sus padres Jorge Jesús Espinoza Andrade y Elsa Belarmina Ramírez Carquín, adquirieron el bien materia de autos; asimismo, que tuvieron 4 hijos quienes se consideran de acuerdo a ley sus herederos, pero que, al fallecer su madre, su padre se hizo declarar como único heredero.
- Se encuentra en trámite judicial la petición de herencia y, consecuentemente solicitaran la nulidad de la escritura pública de compraventa.

5. Sentencia de vista

La Sala Superior, mediante sentencia de vista, de fecha 4 de abril de 2018, confirmó la apelada; por cuanto, la demandada no cumplió con demostrar que tiene legítimo derecho de poseer el bien en litigio, puesto que en autos no aparece documento alguno con el que pueda crear certeza en el Colegiado de que efectivamente posee el bien en forma legítima, máxime si en su escrito de apelación tampoco ha cumplido con alegar ninguna situación de hecho con medio probatorio idóneo, solo se ha limitado a cuestionar la escritura pública que contiene la compraventa celebrada a favor de la accionante, la cual no resulta manifiestamente inválida.

III. RECURSO DE CASACIÓN

Esta Sala Suprema, mediante resolución, de fecha 4 de noviembre de

⁷ Página 299.



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
CASACIÓN N.º 2378-2019
LIMA ESTE

Desalojo por ocupación precaria

2019, ha declarado procedente el recurso de casación, por la causal de **infracción normativa del artículo 911° del Código Civil.**

IV. FUNDAMENTOS

Primero. Los precedentes vinculantes

1.1. Chiarloni ha dicho que el pluralismo interpretativo es defendido por los jueces de mérito, pero más allá de los esfuerzos de estos, loables desde todo punto de vista pues a menudo desembocan en nuevos criterios que ocasionan el progreso del Derecho, “una teoría de las cien flores no puede ser aplicada a la casación” porque: “Los órganos jurisdiccionales de mérito son muchos. La Corte de Casación es una. Los jueces de mérito dicen muchas cosas. La Corte de Casación debería decir una sola palabra: la última⁸”. Chiarloni ha reparado en el precio demasiado alto que se tendría que pagar por ignorar a la Corte de Casación, pues el sistema se debilita cuando no existe la unidad del Derecho.

1.2. La idea de Unidad del Derecho es la que cobra aquí singular relevancia, en tanto, asumiendo las divergencias interpretativas de los órganos jurisdiccionales, comprende que la función de la Corte Suprema es desvanecer tales divergencias con una última interpretación jurídica que solo cabe preservar aceptando la doctrina del *stare decisis*. Es aquí donde la nomofilaquia adquiere otra característica, ya no es la del control de la ley, sino se transforma en una nomofilaquia interpretativa que determina que el recurso sea *ius constitutionis* porque se presenta en el interés de la sociedad para lograr la igualdad en el Derecho. Desde luego,

⁸Chiarloni, Sergio. *Función nomofiláctica y valor del precedente*. En: Cortes Supremas. Funciones y recursos extraordinarios. Eduardo Oteiza, coordinador. Rubinzal – Culzoni, editores. Buenos Aires, 2011, p. 41.



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
CASACIÓN N.º 2378-2019
LIMA ESTE

Desalojo por ocupación precaria

lo que interesa son las razones de decidir, que son las que proporcionan la previsibilidad jurídica⁹.

1.3. Una Corte de Precedentes se enrumba a la igualdad, a la imparcialidad, a la coherencia y a la seguridad jurídica. Marinoni ha sostenido que los precedentes se fundamentan: 1. En la igualdad de todos ante el derecho. No basta la igualdad en el proceso ni igualdad en las técnicas procesales, es necesaria la igualdad ante el producto de la decisión judicial. 2. En la imparcialidad, entendida como un estímulo a la función estatal para despojarla de arbitrariedad y privilegios. 3. En la coherencia, lo que supone no tratar de compatibilizar la decisión con el texto legal, sino otorgarle coherencia a la decisión, pues estas pueden dar significado distinto a un mismo texto legal. 4. En la seguridad jurídica, pues "las variaciones frívolas" sobre lo que dice un texto legal contradice la seguridad jurídica¹⁰.

1.4. En otra obra, el mismo Marinoni ha agregado otros supuestos: i) seguridad jurídica; ii) orden jurídico estable; iii) previsibilidad; iv) estabilidad; v) igualdad ante la jurisdicción, ante la ley y ante la interpretación judicial de la ley; vi) define expectativas; vii) desestimula el litigio; viii) propicia el favorecimiento de acuerdos; ix) mayor facilidad de aceptación de la decisión; x) racionalización del doble grado; xi) duración razonable del proceso; xii) economía de los gastos; y, xiii) eficiencia del poder judicial¹¹.

1.5. Del mismo parecer es Chiarloni, quien considera que:

⁹ Delgado Suárez, Christian (2016). *Modelos de cortes supremas y precedentes vinculantes*. En: VII Pleno Casatorio. Propiedad vs. Crédito. Lima, Motivensa, pp. 31 a 33.

¹⁰ Ob. cit., p. 82.

¹¹ Marinoni, Luiz Guilherme (2013). *Precedentes Obligatorios*. Lima, Palestra, pp. 136 a 220.



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
CASACIÓN N.º 2378-2019
LIMA ESTE

Desalojo por ocupación precaria

La coherencia interna -dice- determinada por decisiones estandarizadas en un sistema de precedentes produce un reforzamiento de la institución judicial en el cuadro de los poderes del Estado, que resulta, al contrario, debilitada por la disminución de credibilidad conexas a una jurisprudencia signada por contrastes, deserciones y oscilaciones¹².

Segundo. El Cuarto Pleno Casatorio Civil

2.1. Atendiendo a ello el artículo 400° del Código Procesal Civil, recoge la institución del precedente judicial y lo incorpora a sede nacional. La disposición establece el procedimiento para que ello ocurra y siguiendo tal mandato la Corte Suprema, ha señalado:

“[...] el recurso de Casación no está solamente al servicio del *ius litigatoris*, puesto que la Casación deviene en un particular juicio de legitimidad, donde el acento debe ponerse en la existencia de una violación o aplicación incorrecta de la norma jurídica y por tal razón, más que centrarse en la motivación misma de la resolución de origen y el razonamiento que lleva a ella, debe hacerlo en el alcance que se da en dicha resolución a la norma legal que se ha aplicado al supuesto fáctico de origen. En consecuencia, la sentencia de casación debe tratar de la justicia o legalidad de la solución del caso, pero no debe prescindir de su tarea mediata uniformadora de la jurisprudencia, pues sólo así el tribunal de casación podrá cumplir la función que le es propia como órgano

¹² Chiarloni, Sergio. *Las tareas fundamentales de la corte suprema de casación, la heterogeneidad de los fines surgida del derecho constitucional al recurso y las recientes reformas*. En: Revista Peruana de Derecho Procesal No. XII. Communitas, Lima, 2008, pp. 39 y 40.



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
CASACIÓN N.º 2378-2019
LIMA ESTE
Desalojo por ocupación precaria

supremo de justicia, con lo cual estará favoreciendo la seguridad jurídica” (VII, fundamento 5, Primer Pleno Casatorio).

Y luego:

“[...] la casación constituye, en definitiva, un límite fáctico de la libertad del juez en tanto y en cuanto atribuye un significado general a una norma aplicable para casos futuros similares. Significado que es necesario para proporcionar la certeza, previsibilidad e igualdad en la aplicación del Derecho que reclama todo Estado de Derecho. Por lo tanto, se está ante un límite legítimo del principio de independencia judicial que, de otro modo, permitiría interpretaciones diferentes de las normas por parte de los diversos órganos jurisdiccionales, no obstante, la existencia de igualdad o similitud de los supuestos de hecho tenidos en cuenta en procesos judiciales semejantes” (VII, fundamento 6, segundo párrafo, Primer Pleno Casatorio).

2.2. En esa perspectiva, el Cuarto Pleno Casatorio Civil trató el tema del desalojo por ocupante precario y desde una visión amplia, estimó que se presentaba esta situación cuando una persona ocupaba un inmueble ajeno, sin pago de renta y sin título para ello, o cuando dicho título no generaba ningún efecto de protección para quien lo ostente, frente al reclamante, por haberse extinguido el mismo. Agregó expresamente que: “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” (precedente 2).



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
CASACIÓN N.º 2378-2019
LIMA ESTE

Desalojo por ocupación precaria

2.3. Tal es la discusión que se presenta en este proceso, pues la demandada expresa en su recurso de casación que sí contaría con un título y que este emergería de su condición de ser heredera de Elsa Belarmina Ramírez Carquín, quien era titular del bien, conjuntamente con su padre, el mismo que se hizo declarar único heredero. Esa afirmación es la que debe ser evaluada, teniendo en cuenta las pruebas existentes en el proceso.

Tercero. La invocación del título

3.1. Debe señalarse que los titulares registrales del inmueble fueron los esposos Elsa Belarmina Ramírez Carquín y Jorge Jesús Espinoza Andrade. Al fallecimiento de Elsa Belarmina Ramírez Carquín, se declaró como único heredero a Jorge Jesús Espinoza Andrade. Así aparece en la página 8 del expediente. Posteriormente, esta persona transfiere el bien a favor de la accionante mediante escritura pública de compraventa, de fecha 27 de abril de 2012.

3.2. La recurrente expresa que ella es hija de los ex titulares registrales del bien y que ha sido preterida de la herencia. Empero, no ha presentado documento alguno que acredite el inicio de un proceso judicial respecto a la petición de herencia y, más bien, se aprecia que su partida de nacimiento fue rectificadas por resolución judicial, de fecha 12 de noviembre del 2015 (página 436), esto es, con fecha posterior a la compraventa (27 de abril de 2012) y a la interposición de la presente demanda (22 de setiembre de 2014). Cabe agregar que la recurrente: i) ofreció como medio probatorio la declaración de Jorge Jesús Espinoza Andrade “a fin de probar que él hizo la venta del inmueble materia de litigio como propietario único a sabiendas de tratarse de un inmueble de copropiedad de los herederos de Elsa Belarmina Ramírez Carquín de



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
CASACIÓN N.º 2378-2019
LIMA ESTE

Desalojo por ocupación precaria

Espinoza” (página 68), pero no se actuó dicha prueba por desistimiento de la propia recurrente (página 174); y, ii) señaló que iba a promover una demanda de nulidad de acto jurídico, de fecha 27 de abril de 2012, sin que hasta la fecha se tenga noticia de ello (página 67).

3.3. De modo, que ni el tema de la sucesión hereditaria ni el de la invalidez del título del demandante están acreditados y habiendo transcurrido más de 12 años del fallecimiento de su madre, más de 10 en el que el señor Jorge Jesús Espinoza Andrade se hizo declarar único heredero y casi 10 años de la transferencia realizada por Jorge Jesús Espinoza Andrade a favor de la demandante, no resulta razonable considerar como título una invocación no probada y que, en todo caso, no ha generado por parte de la demandada las acciones necesarias para hacer valer el derecho que reclama, pues, si bien es verdad, no existe disposición alguna que la obligue a iniciar algún tipo de demanda, no menos cierto es que en grado de respaldar sus afirmaciones las partes deben realizar determinados comportamientos que permitan al juzgador crearle convicción sobre lo que señalan.

3.4. Así las cosas, en torno exclusivamente a la restitución del bien por haberse verificado la condición de precario de la recurrente, debe ampararse la demanda, sin que ello suponga que este Tribunal Supremo se pronuncie sobre otros temas que podrán ser materia de debate si se planteara las demandas respectivas.

Cuarto. Conclusión

No habiéndose acreditado la existencia de título, no es posible amparar el recurso de casación, al no existir vulneración al artículo 911° del Código Civil.



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
CASACIÓN N.º 2378-2019
LIMA ESTE**

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 **Gladys Mónica Espinoza Ramírez**; en consecuencia **NO CASARON** la sentencia de vista, de fecha 4 de abril de 2018, expedida por la Sala Civil Transitoria de Ate de la Corte Superior de Justicia de Lima Este; **DISPUSIERON** la publicación de la presente ejecutoria en el Diario Oficial “El Peruano” conforme a ley; en los seguidos por Jhosselyn Andrea Policarpo Gutiérrez, sobre desalojo por ocupación precaria; y *los devolvieron*. Interviene como ponente el señor juez supremo **Calderón Puertas**.

SS.

ARANDA RODRÍGUEZ

SALAZAR LIZÁRRAGA

CUNYA CELI

CALDERÓN PUERTAS

ECHEVARRÍA GAVIRIA

Mmv/Mam