



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

**CASACIÓN 2799-2015
DEL SANTA
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

SUMILLA: *La figura jurídica de la convivencia no es un tema que deba ser dilucidado en este proceso, cuya materia es de desalojo en vía sumarísima, sino resulta necesario una declaración antelada para poder determinar si la demandada tiene justificada su posesión partiendo de la premisa de que ésta sustenta su derecho en mérito al derecho de adjudicación que habría tenido su conviviente causante.*

Lima, diecisiete de junio
de dos mil dieciséis.-

LA SALA CIVIL TRANSITORIA DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA

DE LA REPÚBLICA: Vista la presente causa número dos mil setecientos noventa y nueve – dos mil quince, en Audiencia Pública llevada a cabo en la fecha; y producida la votación con arreglo a ley, emite la siguiente sentencia: -----

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

Se trata del recurso de casación interpuesto por la Empresa Regional de Servicio Público de Electricidad Electronorte Medio Sociedad Anónima – Hidrandina a fojas trescientos veintidós, contra la sentencia de vista de fojas doscientos noventa y nueve, de fecha doce de marzo de dos mil quince, expedida por la Segunda Sala Civil de la Corte Superior de Justicia Del Santa, que revoca la sentencia apelada contenida en la Resolución número trece, de fojas doscientos setenta y uno, de fecha treinta de julio de dos mil catorce, que declara improcedente la demanda de Desalojo por Ocupación Precaria; y reformándola declararon infundada la misma; en el proceso seguido por la Empresa Regional de Servicio Público de Electricidad Electronorte Medio Sociedad Anónima – Hidrandina contra Zoila Enedina Solís Privat, sobre Desalojo por Ocupación Precaria. -----



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

**CASACIÓN 2799-2015
DEL SANTA
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

2. CAUSALES DEL RECURSO DE CASACIÓN: -----

Por Resolución de fecha veintidós de octubre de dos mil quince, corriente a fojas treinta y uno del cuaderno de casación, este Supremo Tribunal ha declarado procedente el recurso de su propósito, por las causales denunciadas de: -----

2.1. *Infracción normativa de derecho material del artículo 326 del Código Civil.* -----

2.2. *Interpretación errónea de una norma de derecho material del artículo 911 del Código Civil.* -----

2.3. *Contravención de las normas que garantizan el Derecho a un Debido Proceso del artículo 5 de la Constitución Política del Perú.* --

3. ANTECEDENTES: -----

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

3.1. Con fecha veintidós de julio de dos mil trece, a fojas cuarenta y cuatro, la Empresa Regional de Servicio Público de Electricidad Electronorte Medio Sociedad Anónima - Hidrandina, solicita que se le restituya el bien inmueble ubicado en la Urbanización La Caleta, Manzana T, Lote 03 (Los Fresnos 9A-6) de la ciudad de Chimbote, con un área de doscientos sesenta punto diez metros cuadrados (260.10 m²), inscrito en la Partida Registral número 02000674 del Registro de Propiedad



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

**CASACIÓN 2799-2015
DEL SANTA
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

Inmueble de la Oficina Registral de la referida ciudad, el mismo que se encuentra en posesión de Zoila Enedina Solís Privat. Argumenta su pedido en los siguientes motivos: **I)** La demandada viene ocupando y ejerciendo la posesión en forma precaria, sobre el bien materia de *litis*, de propiedad de la empresa demandante, desde que en vida fue Lucio Ricaldi Hurtado, quien laboró para la empresa demandante hasta febrero de mil novecientos noventa y nueve; **II)** Al haber cesado su condición de trabajador de la empresa demandante carece de justo título para que continúe en posesión del bien inmueble, teniendo en tal sentido la condición de precaria; y **III)** Lucio Ricaldi Hurtado interpuso una acción de cumplimiento (Expediente número 1956-2005) y una acción contenciosa administrativa (Expediente número 3360-2007), ambos tramitados ante el Primer Juzgado Civil y vencidos a favor de la empresa demandante. -----

- 3.2.** Mediante escrito de fecha veintitrés de octubre de dos mil trece, a fojas ciento noventa y ocho, la demandada Zoila Enedina Solís Privat contesta la demanda bajo los siguientes términos: **I)** La empresa demandante aduce que la demandada viene ejerciendo la posesión del inmueble *sub litis* en forma precaria; sin embargo, después se contradice cuando señala que la misma fue entregada como condición de trabajo a su finado ex conviviente Lucio Ricaldi Hurtado; **II)** La demandada tiene la condición de concubina supérstite de Lucio Ricaldi Hurtado, ex-trabajador de la empresa demandante, con quien ha mantenido una relación convivencial por más de treinta (30) años; **III)** El veinticuatro de febrero de mil novecientos noventa y nueve, la empresa demandante le informa a su finado conviviente Lucio Ricaldi Hurtado que tiene la oferta de venta del bien materia de *litis*, el cual aceptó esta oferta, pero por motivos que se desconocen la empresa demandante no cumplió con el procedimiento de venta y en forma arbitraria me solicitó que desocupara su bien; y **IV)** Posterior a ello la



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

**CASACIÓN 2799-2015
DEL SANTA
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

empresa demandante le solicitó que presente una serie de documentación que acredite su posesión, la cual cumplió pero esta hizo caso omiso y reiteró su pedido sobre desocupar el bien, motivo por el cual se ha entablado una demanda contenciosa administrativa.

3.3. Por sentencia de primera instancia, de fecha treinta de julio de dos mil catorce, obrante a fojas doscientos setenta y uno, el Tercer Juzgado Especializado Civil de la Corte Superior de Justicia Del Santa, declara improcedente la demanda de Desalojo por Ocupación Precaria argumentando que la demandada sí cuenta con un título válido para oponerse al desalojo, que vienen a ser las disposiciones de la Ley número 27004, así como la autorización que le otorga la demandante al conviviente de la demandada Lucio Ricaldi Hurtado, el derecho preferente de venta sobre el inmueble materia de *litis*, por tanto al existir una situación que justifique la posesión de la demandada no se configuraría la posesión precaria. -----

3.4. Elevada la Sentencia en apelación, el *Ad quem*, por sentencia de vista de fecha doce de marzo de dos mil quince, obrante a fojas doscientos noventa y nueve, **revoca** la sentencia materia de apelación, contenida en la Resolución número trece, de fecha treinta de julio de dos mil catorce, que declaró improcedente la demanda de Desalojo por Ocupación Precaria; y **reformándola**, declararon **infundada** la misma; tras considerar lo siguiente: **I)** No se fijó como punto controvertido el determinar la calidad de conviviente de la demandada; **II)** Si bien no existe Declaración Judicial de Convivencia de la demandada con el difunto Lucio Ricaldi Hurtado, existen otros documentos que acreditan la convivencia, como son las partidas de nacimientos de sus hijos, así como la de defunción del referido difunto; y **III)** El artículo 1 de la Ley número 27004, autoriza a la



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

**CASACIÓN 2799-2015
DEL SANTA
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

demandante la adjudicación en venta directa de los bienes inmuebles de su propiedad de uso no operativo a favor de los trabajadores o ex-trabajadores, sus cónyuges o sus convivientes, con derecho al régimen de gananciales que ocupan estos inmuebles, por lo que le corresponde a la demandada adjudicarse del bien materia de *litis* que en su oportunidad la demandante le ofreció a su conviviente Lucio Ricaldi Hurtado y que este aceptó, siendo la demandada continuadora de los derechos de su conviviente. -----

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



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

**CASACIÓN 2799-2015
DEL SANTA
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

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, la demandante Empresa Regional de Servicio Público de Electricidad Electronorte Medio Sociedad Anónima - Hidrandina, pretende la restitución del inmueble de su propiedad ubicado en la Urbanización La Caleta Manzana T, Lote 3 (Los Fresnos 9A-6) de la Ciudad de Chimbote. -----

TERCERO.- Que, absolviendo los agravios del recurso de casación interpuesto por causales sustentadas en vicios *in procedendo* como vicios *in iudicando*, corresponde efectuar en primer término el análisis del error procesal, toda vez que de resultar fundada tal denuncia, dada su incidencia en la tramitación del proceso y su efecto nulificante, carecería de sentido emitir pronunciamiento respecto de los errores materiales. -----

CUARTO.- Que, respecto a la causal de ***infracción normativa procesal consistente en contravención a las normas que garantizan el Derecho al Debido Proceso al no haberse interpretado correctamente el artículo 5 de la Constitución Política del Perú***, la parte recurrente alega que esta norma ha sido vulnerada en la Sentencia de Vista al no haberse interpretado correctamente el último extremo, esto es, en cuanto a que la unión de hecho “da lugar a una comunidad de bienes sujeta al régimen de la sociedad de gananciales en cuanto sea aplicable”, agrega que la interpretación correcta de la frase “en cuanto le sea aplicable” es que anteladamente se debe acreditar la convivencia con los requisitos de ley y contar con la decisión jurisdiccional de haberse constituido de acuerdo a ley, caso contrario no le asistiría los derechos sucesorios del conviviente. -----



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

**CASACIÓN 2799-2015
DEL SANTA
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

QUINTO.- El artículo 139 inciso 3 de la Constitución Política del Perú, establece como principio de la función jurisdiccional la Observancia del Debido Proceso. Este principio admite dos dimensiones; una formal o procedimental y otra de carácter sustantivo o material. La primera está concebida como un derecho continente que abarca diversas garantías y reglas que garantizan un estándar de participación justa o debida durante la secuela de todo tipo de procedimiento (sea este judicial, administrativo, corporativo, particular o de cualquier otra índole). En tanto que la segunda exige que los pronunciamientos o resoluciones con los que se pone término a todo tipo de proceso respondan a un referente mínimo de justicia o razonabilidad, determinado con sujeción a su respeto por los derechos y valores constitucionales. Es precisamente en esta segunda dimensión que el debido proceso comprende un repertorio de derechos que forman parte de su contenido esencial, entre ellos, el derecho al juez natural, el derecho al procedimiento preestablecido, el derecho de defensa, el derecho a la pluralidad de instancias, el derecho a la motivación de las resoluciones, el derecho a los medios de prueba, el derecho a un proceso sin dilaciones indebidas, etc.; por lo que, la sola inobservancia de cualquiera de estas reglas o derechos, convierte el proceso en irregular. -----

SEXTO.- Que, siendo ello así, tenemos que la Sala de Vista ha considerado para los efectos de desestimar la demanda que, la convivencia de Zoila Enedina Solís Privat con Lucio Ricaldi Hurtado se encuentra fehacientemente acreditada a través de los medios probatorios consistentes en la copia del Documento Nacional de Identidad (DNI) de la demandada y el Acta de Defunción del causante en la cual se verifica el mismo domicilio; asimismo, el Colegiado de Vista merituó las Actas de Nacimiento de los hijos de la demandada en donde igualmente se consignó el domicilio “La Caleta 9A – 6 – Chimbote” arribando a la conclusión que Zoila Enedina Solís Privat y el difunto Lucio Ricaldi Hurtado eran convivientes y que aun no existiendo declaración judicial de convivencia le asiste el derecho que



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

**CASACIÓN 2799-2015
DEL SANTA
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

poseía Lucio Ricaldi Hurtado quien no tenía la calidad de precario y en tal condición la demandada tampoco lo es. -----

SÉTIMO.- Que, en materia casatoria no corresponde a esta Sala Suprema analizar las conclusiones a las que llegan las instancias de mérito sobre cuestiones de hecho, ni las relativas a la valoración de la prueba examinada en instancia; sin embargo, es factible el control casatorio tratándose de la Vulneración al Debido Proceso al no haberse analizado debidamente si le era aplicable a la demandada el artículo 5 de la Constitución Política del Perú, luego de verificarse anteladamente si se encontraba acreditada su convivencia con Lucio Ricaldi Hurtado y como consecuencia de ello tener justificada su posesión partiendo de la premisa de que la demandada sustenta su derecho de posesión en mérito al derecho de adjudicación que tendría su conviviente causante. -----

OCTAVO.- Que, en ese sentido, la instancia de mérito debe tener en cuenta que el tema de la convivencia no debe ser dilucidado en este proceso cuya materia es de Desalojo por Ocupación Precaria y se tramita en la vía sumarísima; sino que, como dijéramos precedentemente, debe haberse declarado anteladamente y ello corresponde ser verificado por el Colegiado de Vista a los efectos de estimar o desestimar la demanda. -----

NOVENO.- Que, en consecuencia la sentencia recurrida ha vulnerado el Derecho a un Debido Proceso, configurándose la causal procesal denunciada, por lo que, frente a la invalidez insubsanable de la sentencia de mérito, corresponde disponer que el *Ad quem* emita un nuevo pronunciamiento con arreglo a ley, a efectos de que resuelva el proceso de acuerdo a su naturaleza a fin de establecer si la posesión de la demandada respecto del inmueble *sub litis* deviene en precaria. -----



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

**CASACIÓN 2799-2015
DEL SANTA
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

DÉCIMO.- Que, por las razones anotadas, al haberse amparado la causal de infracción normativa procesal, carece de objeto desarrollar la causal de infracción normativa material denunciada. -----

5.- DECISIÓN: -----

Por estos fundamentos y de conformidad con lo dispuesto en el inciso 1 del artículo 396 del Código Procesal Civil, declararon: **FUNDADO** el recurso de casación interpuesto por la Empresa Regional de Servicio Público de Electricidad Electronorte Medio Sociedad Anónima – Hidrandina S.A. a fojas trescientos veintidós; por consiguiente **CASARON** la resolución impugnada; en consecuencia, **NULA** la sentencia de vista de fojas doscientos noventa y nueve, de fecha doce de marzo de dos mil quince, expedida por la Segunda Sala Civil de la Corte Superior de Justicia Del Santa; **ORDENARON** que la Sala Superior emita nueva sentencia, en concordancia con las consideraciones expuestas en la presente resolución; **DISPUSIERON** la publicación de la presente resolución en el Diario Oficial “El Peruano”, bajo responsabilidad; en los seguidos por la Empresa Regional de Servicio Público de Electricidad Electronorte Medio Sociedad Anónima – Hidrandina S.A. contra Zoila Enedina Solís Privat, sobre Desalojo por Ocupación Precaria; *y los devolvieron.* Ponente Señor Mendoza Ramírez, Juez Supremo.-

S.S.

MENDOZA RAMÍREZ

ROMERO DÍAZ

CABELLO MATAMALA

MIRANDA MOLINA



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

**CASACIÓN 2799-2015
DEL SANTA
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

YAYA ZUMAETA