



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

**CASACIÓN 3149-2017  
LIMA  
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

**SUMILLA:** No obstante el carácter personal del derecho de uso, la ley permite una excepción: el derecho de uso puede extenderse a la familia del usuario, salvo disposición distinta, a tenor de lo prescrito en el artículo 1028 del Código Civil.

Lima, veintinueve de octubre  
de dos mil dieciocho.-

**LA SALA CIVIL TRANSITORIA DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA.-** Vista la causa número tres mil ciento cuarenta y nueve – dos mil diecisiete, en Audiencia Pública de la fecha, efectuado el debate y la votación correspondiente, emite la presente sentencia:-----

**MATERIA DEL RECURSO.-** Se trata del recurso de casación interpuesto por María Mercedes Gutiérrez Capcha a fojas trescientos siete, contra la sentencia de vista de fojas doscientos noventa y seis, de fecha nueve de mayo de dos mil diecisiete, emitida por la Tercera Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima, que confirmó la sentencia apelada de fojas ciento noventa y nueve, de fecha veintiuno de julio de dos mil dieciséis, que declaró fundada la demanda de Desalojo por Ocupación Precaria; en consecuencia, ordenó a los demandados María Mercedes Gutiérrez Capcha y Fausto Luciano Villavicencio Gutiérrez que desocupen el inmueble *sub litis* en el plazo de seis días.-----

**FUNDAMENTOS DEL RECURSO.-** Esta Sala Suprema, mediante resolución de fojas cincuenta y uno del presente cuaderno, de fecha nueve de enero de dos mil dieciocho, ha estimado declarar procedente el recurso de casación por las causales de infracción normativa de derecho material e infracción normativa de derecho procesal. La recurrente ha denunciado: **a) La infracción normativa procesal de los artículos VII del Título Preliminar, 50 inciso 6 y 122 inciso 3 del Código Procesal Civil**, sostiene que la Sala Superior ha emitido un pronunciamiento *infra petita*; pues, no se ha pronunciado sobre los argumentos de defensa expuestos en sus escritos de contestación de demanda y apelación de sentencia, respecto al derecho de uso y habitación que le asiste; **b) La infracción normativa material del artículo 1028 del Código Civil**, afirma que el Colegiado



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

**CASACIÓN 3149-2017  
LIMA  
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

Superior no ha valorado la relación de convivencia que sostuvo con el hijo de la demandante, con quien procreó un hijo, el cual ha sido demandado y es nieto de la accionante; agrega que la posesión sobre el predio submateria no solo se sustenta en el anticipo de legítima, sino en el derecho de uso y habitación que se extiende a la familia del beneficiario, ya que en su condición de conviviente del hijo de la demandante y con el consentimiento de esta ingresó al lote de terreno, incluso expresó su conformidad cuando inició la construcción de la fábrica, pues nunca objetó ni impidió su ejecución, pese a que es su colindante.-----

**CONSIDERANDO:**-----

**PRIMERO.-** Previamente a la absolución del recurso de casación interpuesto es necesario hacer un breve recuento de lo acontecido en el proceso. En tal sentido, se advierte que por escrito de fojas ocho, Felícita Marta Beltrán de Villavicencio y Míryam Agripina Villavicencio Beltrán interponen demanda de Desalojo por Ocupación Precaria contra María Mercedes Gutiérrez Capcha y Fausto Luciano Villavicencio Gutiérrez, solicitando la restitución de la posesión de parte del predio ubicado en la manzana Q, lote 19, urbanización La Campiña, cuarta etapa, distrito de Chorrillos, provincia y departamento de Lima; **alegan** que son propietarias del predio *sub litis*, que tiene un área de doscientos ochenta y nueve metros cuadrados (289.00 m<sup>2</sup>) y se encuentra inscrito en el Asiento C00005 de la Partida número 42015563 del Registro de Propiedad Inmueble de Lima; agregan que los demandados ocupan el área de ciento treinta y dos metros cuadrados (132.00 m<sup>2</sup>) de su inmueble, sin tener título posesorio; finalmente, manifiestan que mediante carta notarial de fecha ocho de noviembre de dos mil trece, requirieron a los demandados que desocupen el área ocupada del inmueble submateria, pero no han cumplido con lo solicitado.-----

**SEGUNDO.-** Tramitada la demanda según su naturaleza; el *A quo*, mediante sentencia de fojas ciento noventa y nueve, de fecha veintiuno de julio de dos mil dieciséis, declaró fundada la demanda. Como fundamentos de su decisión señaló que conforme a la copia literal de la Partida número 42015563 del Registro de Propiedad Inmueble de Lima, las demandantes Felícita Marta Beltrán de



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

**CASACIÓN 3149-2017  
LIMA  
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

Villavicencio y Míryam Agripina Villavicencio Beltrán, en sus condiciones de cónyuge sobreviviente e hija respectivamente, han adquirido los derechos y acciones que correspondían a su causante Héctor Miguel Villavicencio Chumpitaz sobre el inmueble *sub litis*; titularidad que se encuentra inscrita en los Registros Públicos; de manera que el contenido de la información registral se presume cierto y produce todos sus efectos, mientras no sea rectificado por las instancias registrales, o sea declarada su invalidez por el órgano judicial o arbitral mediante resolución o laudo firme, de conformidad con el artículo 2013 del Código Civil; así mismo, señaló que el anticipo de legítima, con el cual los demandados pretenden justificar su posesión sobre el predio *sub litis*, no ha sido otorgado por escritura pública; por tanto, carece de validez, ya que ha sido celebrado sin cumplir el requisito de forma previsto en el artículo 1625 del Código Civil; finalmente, manifiesta que no se ha demostrado que Alberto Julio Villavicencio Tagle, quien tendría la condición de conviviente de la demandada María Mercedes Gutiérrez Capcha y padre del demandado Fausto Luciano Villavicencio Gutiérrez, tenga la calidad de heredero del causante de las demandantes o que exista sentencia firme que lo declare como tal; y no corresponde analizarse en el presente proceso las edificaciones realizadas por la parte demandada sobre el inmueble submateria; en consecuencia, los demandados tienen la condición de ocupantes precarios.

**TERCERO.-** Apelada la mencionada resolución, la Sala Superior mediante la sentencia de fojas doscientos noventa y seis, de fecha nueve de mayo de dos mil diecisiete, la confirmó. Como sustento de su decisión manifestó que, conforme al Asiento C00005 de la Partida número 42015563 del Registro de Propiedad Inmueble de Lima, las demandantes, en calidad de herederas de Héctor Miguel Villavicencio Chumpitaz, han adquirido los derechos y acciones que correspondían a su causante sobre el inmueble *sub litis*; de otro lado, el título posesorio de la parte demandada consistente en la minuta del anticipo de legítima, con firmas legalizadas por notario, es inválido, ya que fue celebrado sin observar el requisito de forma previsto en el artículo 1625 del Código Civil (escritura pública); por tanto, los demandados carecen de un título válido que legitime su posesión sobre el inmueble submateria; finalmente, señala que respecto a las construcciones



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

**CASACIÓN 3149-2017  
LIMA  
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

efectuadas por la parte demandada sobre el inmueble *sub litis* debe reclamarse en otro proceso; y además, no existe sentencia judicial que declare a los demandados propietarios del predio *sub litis* por usucapión.-----

**CUARTO.-** Luego de exponer los antecedentes del caso, corresponde analizar las infracciones denunciadas; así, en relación a la causal de infracción normativa procesal, debemos señalar que el principio de la motivación de los fallos judiciales constituye una exigencia que está regulada como garantía constitucional, consagrado en el artículo 139 inciso 5 de la Constitución Política del Perú, así como en los artículos 50 inciso 6 y 122 incisos 3 y 4 del Código Procesal Civil, el cual asegura la publicidad de las razones que tuvieron en cuenta los Jueces para emitir sus sentencias, ella resguarda a los particulares y a la colectividad de las decisiones arbitrarias de los Jueces, quienes de este modo no pueden ampararse en imprecisiones subjetivas, ni decidir las causas a capricho, sino que están obligados a enunciar las pruebas en que sostienen sus juicios y a valorarlas racionalmente; en ese sentido, la falta de motivación no puede consistir, simplemente, en que el juzgador no exponga la línea de razonamiento que lo determina a decidir la controversia, sino también en no ponderar los elementos introducidos en el proceso de acuerdo con el sistema legal; es decir, no justificar suficientemente la parte resolutive de la sentencia a fin de legitimarla.-----

**QUINTO.-** La recurrente sostiene que la Sala Superior ha emitido un pronunciamiento *infra petita*; pues, no se ha pronunciado sobre los argumentos de defensa expuestos en sus escritos de contestación de demanda y apelación de sentencia respecto al derecho de uso y habitación que le asiste.-----

**SEXTO.-** Sobre el particular, la Sala Superior ha señalado que el título posesorio de la parte demandada consistente en la minuta del anticipo de legítima, con firmas legalizadas por notario, es inválido, acto que fue celebrado sin observar el requisito de forma previsto en el artículo 1625 del Código Civil (escritura pública); por tanto, los demandados carecen de un título válido que legitime su posesión sobre el inmueble submateria.-----

**SÉTIMO.-** En ese sentido, se advierte que la sentencia impugnada contiene una motivación defectuosa; pues, la decisión adoptada deriva de una apreciación



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

**CASACIÓN 3149-2017  
LIMA  
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

errada de los hechos y medios de prueba aportados al proceso, ya que la Sala Superior no ha advertido que, aunque el título posesorio presentado por la parte demandante (anticipo de legítima) carece de un requisito de validez, en los hechos la codemandante Felícita Marta Beltrán de Villavicencio y su extinto cónyuge autorizaron a Alberto Julio Villavicencio Tagle que ocupe el predio *sub litis*, el cual forma parte de un inmueble de mayor extensión, quien tomó posesión del bien conjuntamente con su conviviente María Mercedes Gutiérrez Capcha cuando era un terreno, y luego realizaron construcciones sobre dicho bien; por tanto, en aplicación del artículo 1028 del Código Civil, el derecho de uso y habitación concedido a Alberto Julio Villavicencio Tagle se extendió a su conviviente e hijo, quienes en el presente proceso han sido demandados; de esta manera, por mandato legal, la posesión ejercida por los demandados sobre el inmueble submateria es legítima.-----

**OCTAVO.-** Si bien la conclusión expuesta determinaría que se declare fundado el recurso de casación por infracción normativa procesal (vulneración del derecho a la motivación de las resoluciones judiciales) y se anule la sentencia de vista a fin de que la instancia superior emita una nueva resolución; sin embargo, este Tribunal Supremo considera que es posible emitir un pronunciamiento sobre la causal de infracción normativa material, no solo porque la resolución materia de casación contiene un pronunciamiento de fondo, sino que anulando la impugnada es posible actuar en sede de instancia, analizar la decisión del Juez y revocarla por las razones que a continuación se exponen.-----

**NOVENO.-** En tal sentido, en relación a la causal de infracción normativa material, debemos señalar que el artículo 1028 del Código Civil, cuya infracción ha sido denunciada por la recurrente, establece que: *“Los derechos de uso y habitación se extienden a la familia del usuario, salvo disposición distinta”*; en el presente caso, las demandantes alegan que son propietarias del predio *sub litis* y que los demandados ocupan parte de su inmueble sin tener título posesorio; en tanto, la recurrente afirma que la codemandante Felícita Marta Beltrán de Villavicencio y su extinto cónyuge autorizaron a Alberto Julio Villavicencio Tagle que ocupe el predio submateria, el cual forma parte de un inmueble de mayor extensión; durante su



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

**CASACIÓN 3149-2017  
LIMA  
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

relación de convivencia con Alberto Julio Villavicencio Tagle tomaron posesión del bien y luego realizaron construcciones sobre el mismo; y en la actualidad ocupa dicho inmueble en compañía de su hijo; por tanto, no tiene la condición de ocupante precaria.-----

**DÉCIMO.-** Consta de autos que mediante la minuta de fecha veintidós de noviembre de dos mil cinco<sup>1</sup>, con firmas legalizadas de los otorgantes por notario, la codemandante Felícita Marta Beltrán de Villavicencio y su extinto cónyuge otorgaron vía anticipo de legítima a Alberto Julio Villavicencio Tagle el veintitrés punto veintisiete por ciento (23.27%) del total de las acciones y derechos que les corresponden sobre el predio ubicado en la manzana Q, lote 19, Fundo Rústico San Sebastián, Valle de Surco, distrito de Chorrillos, provincia y departamento de Lima, que equivale a sesenta metros cuadrados (60.00 m<sup>2</sup>), y está ubicado en la parte posterior del mencionado predio.-----

**DÉCIMO PRIMERO.-** Durante la Audiencia Única<sup>2</sup> realizada el once de julio de dos mil dieciséis, la demandante Felícita Marta Beltrán de Villavicencio, al prestar su declaración, afirmó que María Mercedes Gutiérrez Capcha fue conviviente de Alberto Julio Villavicencio Tagle, y que Fausto Luciano Villavicencio Gutiérrez es hijo de ambos; que conjuntamente con su fallecido cónyuge otorgaron en anticipo de legítima parte de un predio de mayor extensión a favor de Alberto Julio Villavicencio Tagle; que los demandados ocupan el predio *sub litis* hace ocho años; tras la celebración del anticipo de legítima, Alberto Julio Villavicencio Tagle tomó posesión del bien, que era un terreno; de otro lado, la demandante Míryam Agripina Villavicencio Beltrán, al prestar su declaración, manifestó que María Mercedes Gutiérrez Capcha fue conviviente de su hermano Alberto Julio Villavicencio Tagle y que Fausto Luciano Villavicencio Gutiérrez es su sobrino; los demandados ocupan el predio *sub materia* hace ocho años; y Alberto Julio Villavicencio Tagle y María Mercedes Gutiérrez Capcha tuvieron una relación de pareja de veinte o veinticinco años; así mismo, lo afirmado por las demandantes se

---

<sup>1</sup> Obrante de fojas setenta y siete a setenta y ocho.

<sup>2</sup> Confróntese el acta obrante de fojas ciento noventa y cuatro a ciento noventa y ocho.



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

**CASACIÓN 3149-2017  
LIMA  
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

encuentra corroborado con la denuncia<sup>3</sup> de fecha siete de marzo de dos mil trece, formulada por la demandada María Mercedes Gutiérrez Capcha ante la Comisaría Mateo Pumacahua, en la que refiere que el quince de noviembre de dos mil doce su conviviente Alberto Julio Villavicencio Tagle hizo abandono de hogar; el acta de nacimiento del demandado Fausto Luciano Villavicencio Gutiérrez<sup>4</sup>, de fecha veinticuatro de noviembre de mil novecientos ochenta y nueve, donde consta que es hijo de Alberto Julio Villavicencio Tagle y María Mercedes Gutiérrez Capcha; y que en el año dos mil nueve Alberto Julio Villavicencio Tagle y su hijo Fausto Luciano Villavicencio Gutiérrez constituyeron la empresa Edymar Sociedad Anónima Cerrada y aquel declaró ante la SUNAT que su domicilio fiscal se encuentra ubicado en la dirección del predio *sub litis*<sup>5</sup>.-----

**DÉCIMO SEGUNDO.-** Al respecto, el derecho de uso es aquel que autoriza a su beneficiario a servirse de un bien no consumible, tal y como lo define el artículo 1026 del Código Civil. Se trata de un derecho de carácter personal, en razón a que se sustenta en el uso directo del bien; por tanto, se impide ceder a otros el ejercicio de este derecho, conforme a lo preceptuado en el artículo 1029 del citado cuerpo normativo; no obstante, el carácter personal del derecho de uso, la ley permite una excepción: El derecho de uso puede extenderse a la familia del usuario, salvo disposición distinta, a tenor de lo prescrito en el artículo 1028 del Código Civil.-----

**DÉCIMO TERCERO.-** En ese orden de ideas, se concluye que, aunque el anticipo de legítima carece de un requisito de validez, en los hechos la codemandante Felícita Marta Beltrán de Villavicencio y su extinto cónyuge autorizaron a Alberto Julio Villavicencio Tagle que ocupe el predio submateria, el cual forma parte de un inmueble de mayor extensión; durante la relación de convivencia entablada entre Alberto Julio Villavicencio Tagle y la demandada María Mercedes Gutiérrez Capcha ingresaron al inmueble *sub litis*, el cual era un terreno, y luego realizaron construcciones sobre dicho bien, con anuencia de la codemandante Felícita Marta Beltrán de Villavicencio y su extinto cónyuge; en la actualidad ocupan el bien los

---

<sup>3</sup> Obrante a fojas ochenta.

<sup>4</sup> Obrante a fojas ciento cuatro.

<sup>5</sup> Confróntese los documentos obrantes de fojas noventa y siete a noventa y nueve y a fojas cien.



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

**CASACIÓN 3149-2017**

**LIMA**

**DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

demandados María Mercedes Gutiérrez Capcha y Fausto Luciano Villavicencio Gutiérrez, quienes son la exconviviente e hijo de Alberto Julio Villavicencio Tagle respectivamente; en consecuencia, la codemandante Felícita Marta Beltrán de Villavicencio y su extinto cónyuge otorgaron a su hijo Alberto Julio Villavicencio Tagle el derecho de uso y habitación sobre el predio submateria, y que, por mandato legal, ese derecho se extendió a su conviviente e hijo; de este modo, la codemandante Felícita Marta Beltrán de Villavicencio no solo autorizó sino que consintió que Alberto Julio Villavicencio Tagle y su familia ocupen el predio *sub litis*, y que edifiquen una fábrica sobre dicho bien.-----

**DÉCIMO CUARTO.-** Por consiguiente, si bien las demandantes han acreditado ser las propietarias sobre el predio submateria; sin embargo, los demandados han acreditado estar legitimados para poseer el inmueble *sub litis*; pues, son beneficiarios de un derecho de uso y habitación que fue otorgado a Alberto Julio Villavicencio Tagle, quien es exconviviente de la demandada María Mercedes Gutiérrez Capcha y padre del demandado Fausto Luciano Villavicencio Gutiérrez, conforme al artículo 1028 del Código Civil; por tanto, los demandados no tienen la condición de ocupantes precarios. En consecuencia, corresponde estimar el recurso de casación por la causal de infracción normativa material, anular la sentencia de vista, y actuando de sede de instancia revocar la sentencia apelada y declarar infundada la demanda.-----

Por las razones expuestas y en aplicación del artículo 396 del Código Procesal Civil, declararon: **FUNDADO** el recurso de casación interpuesto por María Mercedes Gutiérrez Capcha a fojas trescientos siete; por consiguiente, **CASARON** la sentencia de vista de fojas doscientos noventa y seis, de fecha nueve de mayo de dos mil diecisiete, emitida por la Tercera Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima; en consecuencia, **NULA** la misma; y, **actuando en sede de instancia, REVOCARON** la sentencia apelada de fojas ciento noventa y nueve, de fecha veintiuno de julio de dos mil dieciséis, que declaró fundada la demanda de Desalojo por Ocupación Precaria; en consecuencia, ordenó a los demandados María Mercedes Gutiérrez Capcha y Fausto Luciano Villavicencio Gutiérrez que





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

**CASACIÓN 3149-2017  
LIMA  
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

desocupen el inmueble *sub litis* en el plazo de seis días; y, **REFORMÁNDOLA** declararon infundada dicha demanda; con costas y costos del proceso; **DISPUSIERON** la publicación de la presente resolución en el Diario Oficial “El Peruano”, bajo responsabilidad; en los seguidos por Felícita Marta Beltrán de Villavicencio y otra contra María Mercedes Gutiérrez Capcha y otro, sobre Desalojo por Ocupación Precaria; y *los devolvieron*. Ponente Señor Ordóñez Alcántara, Juez Supremo.-

**S.S.**

**ROMERO DÍAZ**

**CABELLO MATAMALA**

**ORDÓÑEZ ALCÁNTARA**

**DE LA BARRA BARRERA**

**CÉSPEDES CABALA**

*Gom/Cbs/Erv*