



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

CASACIÓN 3192-2017

HUAURA

DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA

Sumilla.- El contrato de arrendamiento suscrito con quien se identifica como propietario sin serlo, no puede ser considerado como un título que justifique la posesión

Lima, siete de noviembre
de dos mil dieciocho.-

LA SALA CIVIL TRANSITORIA DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA, vista la causa número tres mil ciento noventa y dos – dos mil diecisiete en audiencia pública de la fecha y producida la votación correspondiente, emite la presente sentencia: -----

I. ASUNTO: -----

En el presente proceso sobre desalojo por ocupación precaria, la **demandada Victoria Rojas Huánuco**, mediante escrito de fojas quinientos treinta y cuatro, ha interpuesto recurso de casación contra la sentencia de vista de fojas quinientos veintiuno, de fecha nueve de junio de dos mil diecisiete, expedida por la Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Huaura, que revoca la sentencia de fojas cuatrocientos cincuenta y uno, de fecha treinta de enero de dos mil diecisiete, que declaró infundada la demanda y reformándola declara fundada la demanda; en el proceso seguido por Maricela Beatriz Desposorio Villajulca contra Victoria Rojas Huánuco y otro sobre desalojo por ocupación precaria.-----

II. ANTECEDENTES: -----

DEMANDA: -----

Mediante escrito de fojas ochenta, Maricela Beatriz Desposorio Villajulca interpone demanda a fin que el demandado desocupe y le restituya el inmueble sito manzana “L”, Lote 9 de la Residencial Chancay-FONAVI, distrito de



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

CASACIÓN 3192-2017

HUAURA

DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA

Chancay, provincia de Huaral, el que viene ocupando en forma precaria sin ostentar título alguno. Sostiene como soporte principal de su pretensión que: **1)** Adquirió el bien mediante compraventa de su anterior propietario Noel Cabanillas Gil con fecha trece de febrero de mil novecientos noventa y nueve, escritura pública debidamente inscrita en la Partida número 60000865 de los Registros Públicos de Huaral, tanto la propiedad como la declaratoria de fábrica. **2)** El demandado refiere que celebró un contrato de arrendamiento con Noel Cabanillas Gil, sin embargo, este no es propietario de dicho inmueble ni tiene facultad para arrendarlo, por lo que dicho contrato no tiene validez. **3)** El año dos mil once interpuso una demanda de desalojo por ocupante precario, la misma que no prosperó debido a que el *A quo* estableció como requisito precio que debía acreditar la propiedad de la construcción del inmueble, lo que se prueba con la declaratoria de fábrica, que es propietaria de la construcción.-----

CONTESTACIÓN:-----

Mediante escrito de fojas cuatrocientos veintiocho la demandada Victoria Rojas Huánuco absolvió traslado de la demanda, alegando que: **1)** Se encuentra ocupando el bien con justo título en razón de que con fecha tres de enero de dos mil catorce, celebró un contrato de arrendamiento con Noel Cabanillas Gil, quien ha sido conviviente de la accionante por más de quince años, procreando un hijo, por lo que la adquisición del bien fue durante la vigencia de la unión de hecho y que este bien siempre estuvo en posesión y conducción de dicho bien, por lo que, celebraron el contrato de arrendamiento por el lapso de 5 años, el que fenece el tres de enero de dos mil diecinueve, no teniendo la condición de precario, no habiéndole comunicado la accionante que ella es la propietaria del bien y mucho menos la ha requerido para que desocupe el predio, teniendo en cuenta que lo ocupa desde el dos mil catorce; **2)** No es cierto que la demandante le interpuso una demanda de desalojo el año dos mil doce, ya que en ese tiempo no se encontraba domiciliando en dicho inmueble; **3)** La



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

**CASACIÓN 3192-2017
HUAURA**

DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA

demandada recientemente ha inscrito la declaratoria de fábrica en la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos a su nombre, sin embargo, no ha acreditado que haya efectuado los gastos de construcción y edificación, toda vez que según documentos, ha sido Noel Cabanillas Gil, es más la edificación declarada por la accionante ante la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos no corresponde al predio, ya que existen divergencias a lo que realmente se encuentra edificado.-----

SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA: -----

El Juzgado Mixto de Chancay de la Corte Superior de Justicia de Huaura, mediante sentencia de fojas cuatrocientos cincuenta y uno, de fecha treinta de enero de dos mil diecisiete, declara infundada la demanda; en mérito a los siguientes fundamentos: **i)** Se acredita a nivel de Registros Públicos que la demandante es propietaria del predio *sub litis*, inscrita además la declaratoria de fábrica con fecha diecinueve de marzo de dos mil trece, **ii)** Que, de fojas noventa y nueve obra el contrato de arrendamiento celebrado por Noel Cabanillas Gil (arrendador) y Victoria Rojas Huánuco (arrendataria), mediante el cual el primero le entrega en arriendo la segunda planta del inmueble materia de *litis*; **iii)** En este caso no se evidencia invalidez absoluta de los documentos presentados por la parte demandada, máxime si se tiene en cuenta que cuando un acto jurídico -en este caso arrendamiento- es celebrado por quien no ostenta la propiedad del bien, lo que se está vulnerando es la legitimación para contratar por tanto, dicho acto resulta ineficaz, siendo válido el negocio pero no produce sus efectos jurídicos; **iv)** El contrato de arrendamiento resulta válido mientras no se declare judicialmente lo contrario, siendo que tampoco ha fenecido, por lo que la demandada no tiene la condición de precaria.-----



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

CASACIÓN 3192-2017

HUAURA

DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA

SENTENCIA DE SEGUNDA INSTANCIA: -----

La Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Huaura, mediante resolución número treinta y cuatro, de fecha nueve de junio de dos mil diecisiete obrante a fojas quinientos veintiuno, declara nulo de oficio el contrato de arrendamiento de fecha tres de enero de dos mil catorce y revoca la sentencia apelada que declaró infundada la demanda y reformándola declaró fundada la demanda; en mérito de los siguientes fundamentos: **i)** Está acreditado que la demandante es la propietaria del inmueble reclamado y como tal puede ejercer la acción de desalojo conforme al artículo 923 del Código Civil. **ii)** Que, de fojas noventa y nueve obra el documento original del contrato de arrendamiento, celebrado el tres de enero de dos mil catorce, en el que aparece como arrendador es Noel Cabanillas Gil y como arrendataria Victoria Rojas Huánuco, fijándose una renta mensual y un plazo de cinco años, siendo importante destacar que en dicho contrato el arrendador afirma se propietario del bien arrendado y que lo adquirió en el año mil novecientos noventa y seis conjuntamente con su conviviente Marisela Beatriz Desposorio Villajulca. **iii)** En autos está probado que la demandante es la única propietaria del bien reclamado, quien lo adquirió mediante Escritura Pública de fecha trece de febrero de mil novecientos noventa y nueve de su anterior propietario Noel Cabanillas Gil, la cual se encuentra debidamente inscrita. **iv)** Teniendo en cuenta los artículos 2012 y 2013 del Código Civil, resulta evidente que a la fecha de celebración del contrato de arrendamiento Noel Cabanillas Gil ya no era propietario del inmueble arrendado, por lo que no podía disponer de un derecho del que no era titular, siendo que dicho contrato está afectado por la causal de invalidez del acto jurídico previsto en el numeral 3 del artículo 219 del Código Civil (objeto jurídicamente imposible). **v)** Resulta aplicable el IX Pleno Casatorio Civil (numeral 5.3), teniendo en cuenta que sí se ha producido un contradictorio respecto a la validez de dicho acto jurídico, por lo que debe declararse la nulidad de oficio conforme al artículo 220 del Código Civil.-----



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

**CASACIÓN 3192-2017
HUAURA
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

RECURSO DE CASACIÓN:-----

Contra la resolución dictada por la Sala Superior, **la demandada Victoria Rojas Huánuco**, mediante escrito de fojas quinientos treinta y cuatro interpuso recurso de casación, el mismo que ha sido calificado mediante resolución de fecha treinta de marzo de dos mil diecisiete, obrante a folios cincuenta y nueve del cuadernillo de casación, que declaró procedente el recurso de casación por las causales de: **a) Infracción normativa material por aplicación indebida del inciso 3 del artículo 219, artículo 220 del Código Civil en vez de haberse aplicado el artículo 210, inciso 2 del artículo 221 y artículo 222 del Código Civil.**- Argumentando que el contrato de arrendamiento que ha presentado no ha sido tachado. La accionante acepta haber sostenido una unión de hecho con su arrendador, con quien ha procreado un hijo, admitiendo además haber entregado el bien mediante tradición y haber aceptado el arrendamiento del predio en el año dos mil diez, documento que corre en el expediente fenecido número 1078-11, ofrecido como medio probatorio. Al suscribirse el contrato de arrendamiento ha actuado de buena fe, exenta de conducta dolosa, siendo el caso que su arrendador hubiera actuado con engaño contra su parte, implicaría que su arrendador sería un tercero quien habría empleado el engaño, con lo que el acto negocial habría recaído en vicio de voluntad con error no esencial ni cognoscible, lo que sería causal de anulabilidad por vicio resultante de error, dolo, materia de nulidad relativa. **b) Infracción normativa material por inaplicación del artículo 326 del Código Civil**, señalando que está probada la unión de hecho sostenida entre la accionante y su arrendador, lo que implica que el bien *sub litis* pertenecía a la sociedad de gananciales, por lo que el contrato de arrendamiento es totalmente válido, siendo falso que se encuentre afectado por causal de invalidez del acto jurídico; en todo caso, Noel Cabanillas Gil no es simplemente una tercera persona, es un posesionario mediato del bien, lo que es reconocido por la demandante en su declaración en la audiencia única realizada en autos. **c) Infracción normativa material por aplicación errónea**



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

CASACIÓN 3192-2017

HUAURA

DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA

del artículo 911 del Código Civil.- Manifestando que el título que detenta suscrito entre su parte y el arrendador Noel Cabanillas Gil es totalmente veraz y mantiene su valor, tan es así que la demandante jamás impugnó el contrato de arrendamiento, desde esa perspectiva la demandante tenía conocimiento y dio aceptación al contrato mencionado. El arrendador viene pagando el impuesto predial al concejo Distrital de Chancay por más de diecisiete años; asimismo, el arrendador tiene constancia de posesión de fecha treinta y uno de agosto de dos mil quince, expedida por la Municipalidad Distrital de Chancay y el Informe Técnico del trece de agosto de dos mil trece, expedido por el Ingeniero Civil Zenón Inga Rodríguez, con el cual se acredita que el arrendador se encuentra en posesión del bien. El contrato de construcción de fecha treinta de setiembre de mil novecientos noventa y seis, suscrito entre el constructor y el arrendador. A todo esto debe agregarse la inspección judicial realizada por el Juzgado, donde se demuestra a cabalidad que su arrendador se encuentra en la posesión y conducción del predio *sub litis*. **d) Infracción normativa procesal de los artículos 188, 190, 197 y 281 del Código Procesal Civil.-** Argumentando que no se han tenido en cuenta los medios probatorios que ha adjuntado en el proceso, no habiéndose tenido a la vista el Expediente número 1078-11 (expediente fenecido) que se siguiera ante el Juzgado Mixto de Chancay sobre Desalojo por Ocupación Precaria ofrecido como medio probatorio y que fuera admitido en audiencia de fecha veintitrés de agosto de dos mil dieciséis, el que no se tuvo a la vista al momento de resolver los autos. **e) Infracción normativa procesal de los incisos 3, 5 y 14 del artículo 139 de la Constitución Política del Perú,** señalando que la falta de una debida valoración de las pruebas, así como el carácter omisivo respecto a la valoración de las pruebas correspondiente al Expediente fenecido número 1078-11 y la incongruencia de la parte considerativa de la resolución y la parte decisoria de la resolución materia de impugnación evidencian la causal que implica la violación de las garantías al



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

CASACIÓN 3192-2017

HUAURA

DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA

Debido Proceso y garantías constitucionales; y, **f) Apartamiento inmotivado del Precedente Judicial, Sentencia del IX Pleno Casatorio Civil – Casación número 4442-2015.-** Señalando que el título que ostenta es válido en mérito a los medios probatorios que corren en autos no han sido valorados correctamente y otros no han sido valorados. En el proceso la accionante no tachó de falso dicho título de arrendamiento.-----

III. MATERIA JURÍDICA EN DEBATE: -----

Es necesario establecer si la instancia de mérito ha afectado el derecho al debido proceso; específicamente el derecho a la motivación de las resoluciones y la valoración de las pruebas; y descartado ello determinar si se ha incurrido en la infracción normativa material invocada la demandada recurrente.-----

IV. FUNDAMENTOS: -----

PRIMERO.- Que, el recurso de casación tiene como fines esenciales la correcta aplicación e interpretación del derecho objetivo y la unificación de la jurisprudencia nacional de la Corte Suprema de Justicia, conforme se señala en el artículo 384 del Código Procesal Civil.-----

SEGUNDO.- Que, respecto a la causal de infracción normativa, según Monroy Cabra, “Se entiende por causal (de casación) el motivo que establece la ley para la procedencia del recurso...”¹. A decir de De Pina.- “El recurso de casación ha de fundarse en motivos previamente señalados en la ley. Puede interponerse por infracción de ley o por quebrantamiento de forma. Los motivos de casación por infracción de ley se refieren a la violación en el fallo de leyes que debieran aplicarse al caso, a la falta de congruencia de la resolución judicial con las pretensiones deducidas por las partes, a la falta de competencia etc.; los motivos

¹ Monroy Cabra, Marco Gerardo, 1979. *Principios de Derecho Procesal Civil*, Bogotá Colombia. Segunda edición, Editorial Temis Librería, p. 359



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA SALA CIVIL TRANSITORIA

CASACIÓN 3192-2017

HUAURA

DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA

de la casación por quebrantamiento de forma afectan (...) a infracciones en el procedimiento². En ese sentido Escobar Forno señala. “Es cierto que todas las causales supone una violación de ley, pero esta violación puede darse en la forma o en el fondo”³.-----

TERCERO.- Según se ha expuesto precedentemente, el recurso de casación objeto de pronunciamiento ha sido declarado procedente tanto en razón a infracciones normativas de carácter material (*in iudicando*) como a infracción normativa de carácter procesal (*in procedendo*). En ese sentido, dada la naturaleza y efectos del error *in procedendo*, este Colegiado emitirá pronunciamiento, en primer término, sobre estas denuncias, pues resulta evidente que de estimarse alguna de ellas, carecería de objeto pronunciarse sobre las causales restantes, al encontrarse perjudicada la validez de los actos procesales. -----

CUARTO.- Con ese propósito, y estando al sustento de las causales descritas en los literales “d” y “e” corresponde precisar que el debido proceso se encuentra protegido en el artículo 139, inciso 3, de nuestra Constitución Política del Perú; esta disposición constitucional consagra como principio rector de la función jurisdiccional, dentro de nuestro ordenamiento jurídico, *la observancia del debido proceso*; el cual, conforme a la interpretación que reiteradamente ha sostenido la Corte Interamericana de Derechos Humanos, exige fundamentalmente que todo proceso o procedimiento sea desarrollado de tal forma que su tramitación garantice a las personas involucradas en él las condiciones necesarias para defender adecuadamente y dentro de un plazo razonable los derechos u obligaciones sujetos a consideración¹.-----

² De Pina Rafael, 1940. *Principios de Derecho Procesal Civil*, México D.F. Ediciones Jurídicas Hispano Americanas, , p. 222

³ Escobar Fornos Iván, 1990. *Introducción al Proceso*, Bogotá, Colombia. Editorial Temis,, p. 241

¹ Corte IDH. OC-9/87 “Garantías Judiciales en Estados de Emergencia”, párr. 28.



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

CASACIÓN 3192-2017

HUAURA

DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA

QUINTO: Que, bajo ese contexto dogmático, la causal denunciada se configura, entre otros supuestos, en los casos en los que en el desarrollo del proceso, no se han respetado los derechos procesales de las partes, se han obviado o alterado actos de procedimiento o si la tutela jurisdiccional no ha sido efectiva y/o el órgano jurisdiccional deja de motivar sus decisiones o lo hace en forma incoherente, en clara trasgresión de la normatividad vigente y de los estadios superlativos del procedimiento.-----

SEXTO: Que, el principio denominado motivación de los fallos judiciales, constituye un valor jurídico que rebasa el interés de los justiciables por cuanto se fundamenta en principios de orden jurídico, pues la declaración del derecho en un caso concreto, es una facultad del Juzgador que por imperio del artículo 138 de la Constitución Política del Estado, impone una exigencia social de que la comunidad sienta como un valor jurídico, denominado, fundamentación o motivación de la sentencia; el mismo que se encuentra consagrado en el artículo 139 inciso 5 de la Constitución Política del Perú concordante con el artículo 12 del Texto Único Ordenado de la Ley Orgánica del Poder Judicial e incisos 3 y 4 del artículo 122 y 50 inciso 6 del Código Procesal Civil.-----

SÉTIMO: Que, el principio de la motivación de los fallos judiciales está regulado como garantía constitucional, consagrada en el artículo 139 inciso 5, de la Constitución Política del Perú, el cual asegura la publicidad de las razones que tuvieron en cuenta los jueces para pronunciar 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 decir las causas a capricho, sino que están obligados a enunciar las pruebas en que sostienen sus juicios y a valorarlas racionalmente; en tal 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



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

CASACIÓN 3192-2017

HUAURA

DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA

proceso de acuerdo con el sistema legal, es decir, no justificar suficientemente la parte resolutive de la sentencia a fin de legitimarla. Sobre el particular, el Tribunal Constitucional señala que *“(...) el derecho a la debida motivación de las resoluciones judiciales es una garantía del justiciable frente a la arbitrariedad judicial y garantiza que las resoluciones judiciales no se encuentren justificados en el mero capricho de los magistrados, sino en datos objetivos que proporciona el ordenamiento jurídico o los que se deriven del caso”*².-----

OCTAVO Que, precisamente regulando éste derecho fundamental, el legislador ha optado por imponer al Juez, en los términos que señala el artículo 188 y 197 del Código Procesal Civil, la obligación de en atención a la finalidad de la prueba, valorar en forma conjunta y razonada todos los medios de prueba, dado que, las pruebas en el proceso, sea cual fuera su naturaleza, están mezcladas formando una secuencia integral; por lo que, es responsabilidad del Juzgador reconstruir, en base a los medios probatorios, los hechos que den origen al conflicto por lo tanto, ninguna prueba deberá ser tomada en forma aislada, tampoco en forma exclusiva, sino en su conjunto, toda vez, que sólo teniendo una visión integral de los medios probatorios se puede sacar conclusiones en busca de la verdad que es el fin del proceso.-----

NOVENO: Ahora bien, analizados los autos se advierte que, la decisión adoptada se encuentra adecuadamente fundamentada, pues establece la relación de hecho en base a su apreciación probatoria, interpreta y aplica las normas que considera pertinentes llegando a la conclusión que la parte demandante ha acreditado la condición de propietaria única que invoca como sustento de su pedido de restitución del bien y que la parte demandada ostenta un contrato de arrendamiento nulo, en tanto ha sido suscrito por quien no es propietario del bien; por lo que no se advierte trasgresión alguna al principio de

² Fundamento jurídico cuatro de la Sentencia del Tribunal Constitucional N° 04295-2007-PHC/TC.



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

CASACIÓN 3192-2017

HUAURA

DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA

debida motivación de las sentencias, no se afecta la lógica, ni se vulnera el derecho a probar en cualquiera de sus vertientes. Es decir, su pronunciamiento se ha ceñido estrictamente a lo aportado, mostrado y debatido en el proceso, por lo que dicho fallo no puede ser cuestionado por ausencia o defecto en la motivación, pues se ha cumplido con precisar el por qué y debido a qué se ha llegado a la conclusión final, en consecuencia, un parecer o criterio distinto al que ha arribado no puede ser causal para cuestionar la motivación. Debiéndose precisar que los argumentos referidos a la falta de valoración de otro proceso judicial no han sido expuestos acorde a las exigencias del recurso de casación, en tanto la recurrente no cumple con demostrar cuál sería la incidencia de ello en el fallo; en consecuencia, la infracción normativa procesal citada en el **literal “d” y “e”** deben ser **desestimadas**.-----

DÉCIMO: Habiéndose desestimado las infracciones normativas procesales, corresponde emitir pronunciamiento respecto de las infracciones normativas materiales citadas en los **literales “a”, “b” y “c”**; las cuales tienen como sustento principal, en que la recurrente cuenta con título que justifica su posesión, el cual es el contrato de arrendamiento suscrito con Noel Cabanillas Gil, con quien la demandante sostenía una unión de hecho y por tanto el bien forma parte de la sociedad de gananciales entre ambos; por lo que a su criterio constituye un título válido que justifica su posesión.-----

DÉCIMO PRIMERO: La recurrente invoca la aplicación del artículo 326 del Código Civil en la causal descrita en el literal b); para sustentar la validez del contrato de arrendamiento suscrito con Noel Cabanillas Gil, norma que establece que *“La unión de hecho, voluntariamente realizada y mantenida por un varón y una mujer, libres de impedimentos matrimoniales, para alcanzar finalidad es y cumplir deberes semejantes a los del matrimonio, origina una sociedad de bienes que se sujeta al régimen de sociedad de gananciales, en cuanto le fuere aplicable, siempre que dicha unión haya durado por lo menos*



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

CASACIÓN 3192-2017

HUAURA

DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA

*dos años (...).”; sin embargo dicha norma es inaplicable al caso de autos, en tanto se trata de un proceso de desalojo en el que únicamente corresponde determinar si la parte demandante tiene derecho a la restitución de la posesión y si la parte demandada cuenta con título que justifique su posesión; tal como ha procedido la instancia de mérito; debiéndose precisar que, como ha referido esta Corte Casatoria en la Casación N° 144-2006-Tac na publicada en el Diario Oficial El Peruano el dos de enero de dos mil ocho; la unión de hecho “(...) necesariamente debe mediar una declaración judicial que determine tal situación fáctica, pues es indudable que para arribar a dicho convencimiento ineludiblemente debe ser debatido en sede judicial”; por lo que la causal descrita en el **literal “b”** también deviene en infundada.-----*

DÉCIMO SEGUNDO: Ahora bien, la causal descrita en el **literal “a”**, también debe ser desestimada en tanto la recurrente no cumple con demostrar de qué manera incidiría dicha causal en el fallo, en tanto que, independientemente del tipo de error analizado por la instancia de mérito, es un hecho plenamente acreditado que la demandante es propietaria del bien con derecho inscrito y las alegaciones de propiedad en mérito a una declaración de unión de hecho, deben ser ventiladas en otro proceso judicial para que puedan ser oponibles a la demandante.-----

DÉCIMO TERCERO: Que, en la causal descrita en el **literal “c”**, se denuncia la infracción del artículo 911 del Código Civil, el cual ha merecido análisis exhaustivo del Cuarto Pleno Casatorio Civil - Casación 2195-2011-UCAYALI el cual constituye precedente que vincula a los órganos jurisdiccionales de la República hasta que sea modificada por otro precedente, conforme a lo establecido en el artículo 400 del Código Procesal Civil; así tenemos que dicho Pleno, se ha pronunciado respecto a la naturaleza del ocupante precario, señalando que: “(...) se presentará esta figura en cualquier situación en la que



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

CASACIÓN 3192-2017

HUAURA

DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA

*falte un título (acto o hecho), o este 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 lo ostente, frente al reclamante(...)**³.....*

DÉCIMO CUARTO: Al analizar los autos se advierte que la instancia de mérito no ha infringido la norma in comento, en tanto que, como se ha precisado precedentemente los argumentos relacionados al derecho de propiedad de Noel Cabanillas Gil, no corresponden ser ventilados en el presente proceso; y si bien la parte demandada presenta un contrato de arrendamiento suscrito a su favor por el referido señor éste no puede ser oponible a la demandante quien ha acreditado ser la única propietaria registral del bien *sub litis*; debiéndose precisar que la posesión del bien por parte de Noel Cabanillas Gil y demás actos administrativos que pudiera haber realizado no acreditan el derecho de propiedad que, según la demandada tendría éste sobre el bien; por lo que corresponde desestimar la causal descrita en el **literal “c”**.....

DÉCIMO QUINTO: en la causal descrita en el **literal “f”** la recurrente alega el apartamiento inmotivado del IX Pleno Casatorio Civil; sin embargo la instancia de mérito sí ha cumplido con aplicar el referido pleno casatorio, tal como se advierte del undécimo considerando de la recurrida; por lo que dicha causal también deviene en infundada; más aun teniendo en cuenta que los argumentos que la sustenta están orientados a revalorar las pruebas y reexaminar hechos, lo cual es ajeno al debate casatorio.....

³ Fundamento 61 – Énfasis agregado



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

**CASACIÓN 3192-2017
HUAURA
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

Por las consideraciones antes expuestas declararon: **INFUNDADO** el recurso de casación interpuesto por la **demandada Victoria Rojas Huánuco**, mediante escrito de fojas quinientos cuarenta y tres ; por consiguiente, **NO CASARON** la sentencia de vista de fecha nueve de junio de dos mil diecisiete, de fojas quinientos veintiuno, expedida por la Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Huaura; **DISPUSIERON** la publicación de la presente resolución en el diario oficial "El Peruano" bajo responsabilidad y los devolvieron; en los seguidos por Maricela Beatriz Desposorio Villajulca contra Victoria Rojas Huánuco y otro sobre desalojo por ocupación precaria. **Ponente Señor De la Barra Barrera, Juez Supremo.-**

S.S.

ROMERO DÍAZ

CABELLO MATAMALA

ORDÓÑEZ ALCÁNTARA

DE LA BARRA BARRERA

CÉSPEDES CABALA

Marg/Cgd/Eev