



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA**  
**SALA CIVIL PERMANENTE**  
**CASACIÓN N.º 3305-2018**  
**SAN MARTÍN**  
**DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

El recurso de casación deviene en infundado por cuanto la Sala de mérito ha cumplido con fundamentar su decisión con base en el mérito de lo actuado y del derecho, de lo cual se desprende claramente que el bien inmueble sub materia no forma parte de la sociedad de gananciales que alega el recurrente, en razón a que aquel fue adquirido de forma anterior al período de convivencia reconocido judicialmente a favor de este último, por tanto, no existe ni acto jurídico, ni circunstancia que justifique la posesión del demandado sobre el bien *sub litis*.

Lima, veinte de agosto de dos mil diecinueve

**LA SALA CIVIL PERMANENTE DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA:** Vista la causa número tres mil trescientos cinco de dos mil dieciocho, efectuado el debate y la votación correspondiente, emite la presente sentencia.

**I. MATERIA DEL RECURSO**

Se trata del recurso casación interpuesto por el demandado, **Juan Silvino Horna Obeso** (fojas ciento sesenta y siete), contra la sentencia de vista, de fecha doce de junio de dos mil dieciocho, expedida por la Sala Civil Descentralizada de Tarapoto de la Corte Superior de Justicia de San Martín (fojas ciento cuarenta y nueve), que **revocó** la sentencia apelada, de fecha veintiséis de diciembre de dos mil diecisiete (fojas ciento cinco), que declaró **infundada** la demanda; y, **reformándola**, declaró **fundada** la demanda de desalojo por ocupante precario, y ordenó que el demandado cumpla con restituir en el término de seis días el inmueble ubicado en el



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA**  
**SALA CIVIL PERMANENTE**  
**CASACIÓN N.º 3305-2018**  
**SAN MARTÍN**  
**DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

jirón Santa Eufracia C-2, Barrio Huayco, distrito de Tarapoto, bajo apercibimiento de ley, con lo demás que contiene.

**II. ANTECEDENTES**

**1. Demanda**

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 mediante escrito de fecha treinta de junio de dos mil quince (fojas diecisiete), Miguel Santillán Delgado, interpuso demanda de desalojo por ocupante precario, en contra de Juan Silvino Horna Obezo, solicitando que este último desocupe el inmueble sito en el jirón Santa Eufracia, manzana "C", lote N.º 02–Barrio Huayco, del distrito de Tarapoto, provincia y región de San Martín, de propiedad de la sociedad de gananciales de la cual forma parte y que, en la actualidad, el demandado viene ocupando en forma ilegítima y sin título alguno que justifique dicha posesión. Señalando los siguientes fundamentos:

- Alega que, la sociedad conyugal conformada por el demandante y Rosa Martina Diomar Arevalo de Santillán, es propietaria del inmueble *sub litis*, por haberlo adquirido de sus anteriores propietarios mediante la Escritura Pública N.º 842, de fecha catorce de octubre de dos mil catorce e inscrita en el Asiento C00002 de la Partida N.º 11085617 del Registro de Predios de la Oficina Registral Tarapoto.
- Asimismo, señala que, al constituirse al mencionado inmueble, comprobó que dicho predio se encontraba ocupado por el ahora demandado, quien no ostenta documento alguno que acredite su posesión legal, por lo que le solicitó la desocupación y entrega del bien al ahora demandado, no obstante, éste se ha negado.



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA**  
**SALA CIVIL PERMANENTE**  
**CASACIÓN N.º 3305-2018**  
**SAN MARTÍN**  
**DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

**2. Sentencia de primera instancia**

Tramitada la demanda según su naturaleza, el *A quo*, mediante la sentencia, de fecha veintiséis de diciembre de dos mil diecisiete (fojas ciento cinco), declaró **infundada** la demanda, bajo los siguientes fundamentos:

- Que obra en autos el Contrato de Compraventa (fojas cuatro a ocho) y la Partida N.º 11085617 (fojas doce a trece) con la cual el demandante acredita que es propietario del inmueble en *litis* y que tiene derecho a exigir la restitución del mismo. Asimismo, no obra en autos, medio de prueba alguno que revele la existencia de una relación contractual entre el demandante y el demandado, y tampoco ninguna de las partes ha realizado una afirmación en ese sentido.
- Sin embargo, obra en autos (fojas cincuenta y nueve a sesenta y siete) la sentencia -resolución número veinticinco- del Expediente N.º 140-2010, emitida por el Juzgado Especializado de Familia-Tarapoto, que declaró fundada la demanda interpuesta por Juan Silvino Horna Obezo (demandado en la presente causa) contra la sucesión de Elsa Gonzáles García, conformada por Gilma, Denis y Hudber Pérez González y Evelyn Paola Horna González (quienes son los anteriores propietarios del predio en *litis*, así consta en el Asiento A00001 de la Partida N.º 11085617); en consecuencia, **se declaró la existencia de unión de hecho** entre Juan Silvino Horna Obeso y Elsa Gonzales García, **desde el veintinueve de febrero de mil novecientos ochenta y nueve**, hasta el deceso de esta última, ocurrido el veintiocho de junio de dos mil nueve, originando, por lo tanto, una sociedad de bienes sujeta al régimen de sociedad de gananciales, en cuanto le fuere aplicable, de conformidad al artículo 326, del Código



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA**  
**SALA CIVIL PERMANENTE**  
**CASACIÓN N.º 3305-2018**  
**SAN MARTÍN**  
**DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

Civil, unión de hecho que debe ser valorada en el presente proceso de desalojo.

- Siendo ello así, el demandado cuenta con una sentencia firme que reconoce su relación convivencial con Elsa Gonzáles García, quien resulta ser madre de Gilma, Denis y Hudber Pérez González y Evelyn Paola Horna González (esta última procreada con el demandado) quienes son los anteriores propietarios del predio en *litis* y son los que vendieron el inmueble al demandante, además, se consigna como domicilio común el predio ahora en *litis*, por lo que –siguiendo el criterio el IV Pleno Casatorio Civil– el demandado sí cuenta con título (entendido como cualquier acto jurídico que le autorice a la parte demandada a ejercer la posesión del bien) para poseer el predio en *litis*, lo que evidencia que en el fondo, en la presente causa, existe un conflicto de títulos, que por su complejidad, debe discutirse en un proceso plenario.

### **3. Sentencia de vista**

Apelada que fuera la resolución de primer grado, la Sala de mérito, mediante sentencia de vista, de fecha doce de junio de dos mil dieciocho (fojas ciento cuarenta y nueve), la revocó, y **reformándola**, declaró **fundada** la demanda, con base a las siguientes consideraciones:

- El demandante acreditó su titularidad (derecho de propiedad) sobre el inmueble materia de *litis*, ubicado en el jirón Santa Eufracia C-2, Barrio Huayco, distrito de Tarapoto, en mérito a la escritura de compraventa suscrita con sus anteriores propietarios, de fecha catorce de octubre de dos mil catorce (fojas cuatro) y que fue inscrita con fecha veintidós de diciembre de dos mil catorce, en la Partida N.º 11085617. Se advierte a



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA**  
**SALA CIVIL PERMANENTE**  
**CASACIÓN N.º 3305-2018**  
**SAN MARTÍN**  
**DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

fojas diez que, la inmatriculación del inmueble materia de *litis* se realizó a favor de Evelyn Paola Horna Gonzáles, la sociedad conyugal conformada por Antonio Pedro Caparachín Cornejo y Gilma Pérez Gonzáles, Denis Pérez Gonzáles y Hudber Pérez Gonzáles, al haber sido declarados propietarios en mérito al acta de formación de Título Supletorio N.º 54, siendo éstos quienes transfirieron la propiedad del inmueble materia de *litis* a favor de la parte demandante.

- De la lectura de la sentencia de reconocimiento de unión de hecho (fojas cincuenta y nueve), se aprecia que, Elsa Gonzáles García estuvo casada con Victoriano Pérez Tello, hasta el veintiocho de febrero de mil novecientos ochenta y nueve, fecha en la que enviudó por haber fallecido éste último. Ocurriendo el reconocimiento de la unión de hecho entre Elsa Gonzáles García y el demandado, Juan Silvino Horna Obeso, a partir del veintinueve de febrero de mil novecientos ochenta y nueve, es decir, al día siguiente del deceso del cónyuge. En ese sentido, **corresponde asumir que, el inmueble materia de *litis* fue adquirido durante la vigencia del régimen de sociedad de gananciales entre Elsa Gonzáles García y Victoriano Pérez Tello, por lo que, si éste falleció resultaban herederos forzosos: Elsa Gonzáles García y Gilma, Denis y Hudber Pérez Gonzáles, en su calidad de propietarios del inmueble materia de *litis*. Sin embargo, no fluye de autos que, la propiedad haya sido reclamada ni otorgada a favor de aquellos antes o durante la vigencia de la unión de hecho.**
- Por otra parte, **se aprecia que, los hijos de Elsa Gonzáles García, incluida la habida al interior de la unión de hecho, fueron declarados propietarios el once de agosto de dos mil catorce, en mérito a la formación de título supletorio. Vale decir, de autos no**



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA**  
**SALA CIVIL PERMANENTE**  
**CASACIÓN N.º 3305-2018**  
**SAN MARTÍN**  
**DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

**fluye que, en algún período Elsa Gonzáles García haya ostentado la propiedad sobre el inmueble materia de *litis*, por lo que, no puede asumirse que éste forme parte de la sociedad de gananciales originada por la unión de hecho reconocida**, máxime si, no ha quedado indubitadamente acreditado que, el predio ubicado en el jirón Santa Eufracia C-2, Barrio Huayco, haya sido adquirido entre el veintinueve de febrero de mil novecientos ochenta y nueve, y el veintiocho de junio de dos mil nueve, pues ha quedado demostrada la preexistencia del citado inmueble durante la vigencia del vínculo matrimonial entre Elsa Gonzáles García y Victoriano Pérez Tello. En tal sentido, el reconocimiento de unión de hecho que presentó el demandado no constituye *per se* título que acredite la propiedad sobre el inmueble materia de *litis*, pues se ha probado que, la propiedad sobre el mismo ha sido adquirida en agosto de dos mil catorce, por los hijos de la occisa, Elsa Gonzáles García. Siendo así, resulta incorrecto sostener que, la sentencia de reconocimiento de unión de hecho, por sí misma, se equipare al título de propiedad (compraventa) que ostenta el demandante, máxime si, la declaración es solamente respecto al régimen convivencial.

**4. Recurso de casación**

Esta Sala Suprema, mediante resolución de fecha nueve de noviembre de dos mil dieciocho (fojas treinta y cinco del cuaderno de casación), ha estimado declarar procedente el recurso de casación, por la causal de infracción normativa de derecho material y procesal, y por el presunto apartamiento inmotivado del precedente judicial. En ese sentido, el recurrente ha denunciado la siguiente causal:



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA**  
**SALA CIVIL PERMANENTE**  
**CASACIÓN N.º 3305-2018**  
**SAN MARTÍN**  
**DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

**Infracción normativa del artículo 4, del Texto Único Ordenado de la Ley Orgánica del Poder Judicial; artículo II del Título Preliminar, del Código Civil; artículo 139, incisos 3, 5 y 14, de la Constitución Política del Perú y apartamiento inmotivado del Cuarto y Noveno Pleno Casatorio,** consistente en la vulneración del debido proceso y afectación del principio de la debida motivación de las resoluciones judiciales, porque el *Ad quem* no tomó en cuenta que el recurrente, Juan Silvino Horna Obeso y Elsa Gonzales García, mediante sentencia judicial, acreditó su convivencia desde el veintinueve de febrero de mil novecientos ochenta y nueve, constituyendo una sociedad de bienes sujeto al régimen de sociedad de gananciales, indicando ambos como domicilio común el inmueble materia de *litis*, tomando conocimiento de éste hecho la sucesión intestada de Elsa Gonzales García.

Asimismo, indica que la sucesión intestada de Elsa Gonzales García, conformada por Gilma Pérez Gonzales, Denis Pérez Gonzales y Hubner Pérez Gonzales y Evelin Paola Horna Gonzales, realizaron un trámite de formación de título supletorio del inmueble materia de *litis*, debido a que el inmueble no contaba con inscripción registral, además, mediante Escritura Pública, de fecha catorce de octubre de dos mil catorce, realizaron la venta del inmueble a la sociedad conyugal conformada por Miguel Santillán Delgado y Rosa Martina Diomar Arévalo de Santillan, sin que estos verifiquen el tracto sucesivo de la adquisición del inmueble.

**III. FUNDAMENTOS DE ESTA SALA SUPREMA**

**Primero.**- Preliminarmente, es menester precisar que este Tribunal Supremo, sin constituirse en una tercera instancia procesal, debe cumplir con su deber de pronunciarse acerca de los fundamentos del recurso, y



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA**  
**SALA CIVIL PERMANENTE**  
**CASACIÓN N.º 3305-2018**  
**SAN MARTÍN**  
**DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

solo por las causales que han sido declaradas procedentes ello en respeto al *principio de congruencia recursal*. de este modo, la casación ofrece una garantía a las partes en el proceso, de que el pronunciamiento se limitará a lo que es materia del recurso, teniendo en cuenta su función *dikelógica* y *nomofiláctica*, lo que le impide efectuar análisis respecto de los hechos y medios probatorios, por cuanto ello es ajeno a su finalidad. Sin perjuicio de ello, puede ejercer un control de logicidad sobre el razonamiento lógico jurídico seguido por los juzgadores de las instancias respectivas a fin de verificar que éste sea el correcto desde el punto de vista de la lógica formal.

**Segundo.**- Bajo esas premisas, en relación a las **causales indicadas, esto es, la infracción normativa del artículo 4, del Texto Único Ordenado de la Ley Orgánica del Poder Judicial; artículo II del Título Preliminar, del Código Civil; artículo 139, incisos 3, 5 y 14, de la Constitución Política del Perú y apartamiento inmotivado del Cuarto y Noveno Pleno Casatorio**, corresponde señalar, que, a criterio de esta Sala Suprema, la fundamentación expuesta por la Sala *Ad quem* en la sentencia de vista recurrida, se encuentra conforme al mérito de lo actuado y del derecho, además de ser plena, pues de ella se desprenden razones más que suficientes que justifican la revocatoria de la sentencia apelada y, por ende, la fundabilidad de la demanda. Por cuanto no es suficiente para oponerse a la presente acción, el alegato del demandado de que el inmueble sub *litis* fue consignado por él y la fallecida, Elsa Gonzales García, como inmueble común en el que ambos convivían, y que, por tanto, sería un bien de la sociedad de gananciales producto de tal convivencia. Ello en razón a que, como lo ha señalado la Sala Superior en los fundamentos séptimo y octavo:





**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA**  
**SALA CIVIL PERMANENTE**  
**CASACIÓN N.º 3305-2018**  
**SAN MARTÍN**  
**DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

**“SÉPTIMO:** [...] de la sentencia de reconocimiento de unión de hecho, obrante a fojas 59, se aprecia que, **Elsa Gonzáles García estuvo casada con Victoriano Pérez Tello hasta el 28 de febrero de 1989, fecha en la que enviudó por haber fallecido éste último.** Ocurriendo el reconocimiento de la unión de hecho entre Elsa Gonzáles García y el demandado Juan Silvino Horna Obeso a partir del 29 de febrero de 1989, es decir, al día siguiente del deceso del cónyuge. En ese sentido, corresponde asumir que, **el inmueble materia de litis fue adquirido durante la vigencia del régimen de sociedad de gananciales entre Elsa Gonzáles García y Victoriano Pérez Tello, por lo que, si éste falleció resultaban herederos forzosos: Elsa Gonzáles García y Gilma, Denis y Hudber Pérez Gonzáles, en su calidad de propietarios del inmueble materia de litis.** Sin embargo, no fluye de autos que, la propiedad haya sido reclamada ni otorgada a favor de aquellos antes o durante la vigencia de la unión de hecho.

**OCTAVO:** No obstante lo anterior, se aprecia que, **los hijos de Elsa Gonzáles García, incluida la habida al interior de la unión de hecho, fueron declarados propietarios el 11 de agosto de 2014, en mérito a la formación de título supletorio.** Vale decir, de autos no fluye que, en algún período Elsa Gonzáles García haya ostentado la propiedad sobre el inmueble materia de litis, por lo que, no puede asumirse que éste forme parte de la sociedad de gananciales originada por la unión de hecho reconocida, máxime si, **no ha quedado indubitadamente acreditado que, el predio ubicado en Jirón Santa Eufracia C-2, Barrio Huayco, haya sido adquirido entre el 29 de febrero de 1989 y el 28 de junio de 2009, pues ha quedado demostrada la preexistencia del citado inmueble durante la vigencia del vínculo matrimonial entre Elsa Gonzáles García y Victoriano Pérez Tello.”** (Cursiva y resaltado agregados).



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA**  
**SALA CIVIL PERMANENTE**  
**CASACIÓN N.º 3305-2018**  
**SAN MARTÍN**  
**DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

Es decir, que, el bien inmueble *sub litis*, es un bien que se hallaba durante la vigencia del régimen de sociedad de gananciales del matrimonio entre el fallecido, Victoriano Pérez Tello y Elsa Gonzáles García; y, por tanto, antes del periodo de convivencia que se dio entre esta última y el demandado, Juan Silvino Horna Obezo (**desde el veintinueve de febrero de mil novecientos ochenta y nueve al veintiocho de junio de dos mil nueve**) reconocido por la sentencia expedida en el proceso de reconocimiento de unión de hecho número 140-2010. A todo lo cual debe agregarse que, el inmueble sub materia fue adquirido por los tradentes del demandante en virtud a un procedimiento de título supletorio de dominio en el año dos mil catorce, título que no ha sido cuestionado y, por tanto, plenamente eficaz.

Por todo ello, queda claro para este Supremo Colegiado, que **el demandado no ostenta título alguno, ni se aprecia circunstancia alguna** (en términos del IV Pleno Casatorio Civil) **que justifique su posesión sobre el inmueble *sub litis***, razón por lo cual, todas las infracciones denunciadas por el recurrente carecen de todo fundamento y, por ende, deben ser desestimadas.

**IV. DECISIÓN**

Por las razones expuestas, y en aplicación del artículo 397, del Código Procesal Civil, declararon: **INFUNDADO** el recurso de casación interpuesto por el demandado, **Juan Silvino Horna Obeso** (fojas ciento sesenta y siete); en consecuencia, **NO CASARON** la sentencia de vista, de fecha doce de junio de dos mil dieciocho, expedida por la Sala Civil Descentralizada de Tarapoto de la Corte Superior de Justicia de San Martín (fojas ciento cuarenta y nueve); **DISPUSIERON** la publicación de la



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA**  
**SALA CIVIL PERMANENTE**  
**CASACIÓN N.º 3305-2018**  
**SAN MARTÍN**  
**DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

presente resolución en el Diario Oficial “El Peruano”, bajo responsabilidad; en los seguidos por Miguel Santillán Delgado, en contra de Juan Silvino Horna Obeso, sobre desalojo por ocupación precaria; *y los devolvieron*. Por licencia de los señores Jueces Supremos Távara Córdova y Hurtado Reyes, integran esta Sala Suprema los señores Jueces Supremos Ampudia Herrera y Levano Vergara. Interviniendo como ponente el señor Juez Supremo **Ordóñez Alcántara**.

**SS.**

**SALAZAR LIZÁRRAGA**

**ORDÓÑEZ ALCÁNTARA**

**AMPUDIA HERRERA**

**ARRIOLA ESPINO**

**LEVANO VERGARA**

*Hhh/Mam*