



*Corte Suprema de Justicia de la República
Sala Civil Permanente*

**SENTENCIA
CASACIÓN N.º 3309-2019
HUÁNUCO
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

La casación en función nomofiláctica por infracción de norma sustantiva, no se encuentra prevista para cuestionar la base fáctica fijada por las instancias de mérito, sino para establecer la correcta interpretación y aplicación de las normas de derecho; en este caso específico la sentencia de vista ha determinado los hechos, los que no son cuestionables en esta sede; en cuanto al control de derecho, la impugnada arriba a la carencia de sustento jurídico del título invocado por la recurrente aplicando las normas pertinentes, como la del artículo 911 del Código Civil, en concordancia con la norma del 923 del mismo código, no estableciéndose infracción normativa. ¹

Lima, diecinueve de octubre
de dos mil veintiuno. -

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

I. VISTA, la causa número tres mil trescientos nueve - 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.1. Asunto

Viene a conocimiento de este Supremo Tribunal, el recurso de casación de fecha tres de junio de dos mil diecinueve, interpuesto por la **Empresa Raulito S.R.L.** representada por su Gerente General Fresia Ximena Cipriano Martel, contra la sentencia de vista contenida en la resolución número treinta y seis de fecha dieciséis de mayo de ese mismo año¹, que confirmó la sentencia contenida en la resolución número veintiocho de fecha veintitrés de noviembre de dos mil

¹ Ver página 535



*Corte Suprema de Justicia de la República
Sala Civil Permanente*

**SENTENCIA
CASACIÓN N.º 3309-2019
HUÁNUCO
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

dieciocho², que declaró fundada la demanda, con lo demás que contiene, en los seguidos por Elvertina Tucto Basurto, sobre desalojo por ocupación precaria.

I.2. Antecedentes

a. Demanda

Elvertina Tucto Basurto interpone demanda contra Fresia Ximena Cipriano Martel y Empresa Grifo Raulito S.R.L, representado por su actual Gerente Shirley Cipriano Martel, sobre desalojo por ocupante precario, a efectos de que mediante sentencia se ordene a los demandados les restituyan el inmueble ubicado en el jirón Viña del Río N° 061, antes 067, del distrito, provincia y departamento de Huánuco.

Señala como argumento que sustenta su demanda que: **(i)** La parte demandante contrajo matrimonio con Macedonio Cipriano Tucto el veintidós de agosto de mil novecientos noventa y seis, acto que fue realizado en la Municipalidad Distrital de Chacabamba, con quien fijaron como su domicilio familiar en el jirón Marañón S/N del distrito de Chacabamba, habiendo procreado dentro de su matrimonio ocho hijos, cuya partida de nacimiento ofrece como medio probatorio. El régimen patrimonial que ha optado en su matrimonio ha sido el de sociedad de gananciales; **(ii)** es así que durante su matrimonio, con fecha cuatro de junio del dos mil ocho, mediante escritura pública, la accionante junto con su esposo Macedonio Cipriano Tucto adquirieron la propiedad inmueble del jirón Viña del Río 061 antes 067, terreno ubicado frente a la Carretera Huánuco - La unión dentro del ex fundo San Miguel, siendo los vendedores de dicho bien Jesús Noreña Ramírez y María Luisa León Martel, adquisición que hizo por la suma de \$ 50,000.00, con una extensión superficial: 511.90 m²; **(iii)** la propiedad se

² Ver página 455



*Corte Suprema de Justicia de la República
Sala Civil Permanente*

**SENTENCIA
CASACIÓN N.º 3309-2019
HUÁNUCO
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

encentra inscrita en la Partida N° 11000141 del Registro de Propiedad Inmueble de Huánuco a nombre de su cónyuge Macedonio Cipriano Tucto; precisando que al momento de adquirir la propiedad del inmueble sublitis, en ella se encontraban grifos, surtidores de petróleo y gasolina de ochenta y noventa octanos todos en funcionamiento; **(iv)** su cuñado Raúl Cipriano Tucto había constituido la empresa denominada: Grifo Raulito S.R.L., dedicada al expendio de gasolina y otros (teniendo en esa fecha su grifo en el jirón Independencia N° 219 y Km. 2.5 de la Carretera Huánuco - Tingo María); por tanto era persona conocedora del ámbito comercial, por lo que solicitó a su cónyuge Macedonio Cipriano Tucto que le sirviera de aval con su propiedad, para garantizar los créditos que habría de obtenerlos a través del Banco Continental, petición a la que accedió por tratarse en primer lugar del hermano de su cónyuge y además porque en su condición de habitantes rurales era ajeno o mejor dicho era ignorante del mundo de los negocios; es así que con fecha veinticinco de setiembre del dos mil ocho, por primera vez su cónyuge Macedonio Cipriano Tucto y su hermano Raúl Cipriano Tucto suscriben una escritura de constitución de garantía hipotecaria; por la que, en condición de garante se constituye hipoteca a favor del Banco Continental, por la suma de \$100.000, por las líneas de crédito que el banco concedía a la empresa de su hermano, gravamen que fuera inscrito en la Sunarp con fecha veintiséis de setiembre del 2008; **(v)** el veinticuatro de febrero del dos mil doce, tampoco tuvo reparo alguno, para acceder a un nuevo requerimiento de garantía hipotecaria solicitado por su cuñado, porque presumió que su requerimiento era de buena fe, por ello su cónyuge suscribió una nueva escritura de ampliación del monto de la hipoteca, más una de aclaración de fecha tres de marzo del dos mil doce, señalando que la hipoteca se incrementaba hasta por la suma de \$200,000 además de ampliar dicha hipoteca para la adquisición de activo fijo por la suma de \$265,000, siguiendo vigentes las condiciones señaladas en la escritura original del veinticinco de setiembre del dos mil ocho; **(vi)** con fecha diez de agosto del dos mil dieciséis, fallece su cuñado Raúl Cipriano Tucto,



*Corte Suprema de Justicia de la República
Sala Civil Permanente*

**SENTENCIA
CASACIÓN N.º 3309-2019
HUÁNUCO
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

siendo que desde ese momento las relaciones familiares no fueron las mejores, situación que les llevó a solicitar a sus sobrinos, hijos del finado a proceder el levantamiento del gravamen que pesaba sobre su propiedad, habiendo recibido su cónyuge evasivas y agresiones injustas especialmente por parte de Fresia Ximena; por lo que mediante dos cartas notariales del 17 de agosto del 2016, Macedonio Cipriano Tucto, en la primera carta solicita al Banco Continental informe sobre la situación actualizada de las operaciones económicas de la Empresa “Grifo Raulito” así como el estado de duda por la que habría suscrito la escritura de garantía hipotecaria; en tanto que en la segunda carta su cónyuge daba a conocer la decisión de no acceder a mayores ampliaciones crediticias debido al fallecimiento del dueño, recibiendo como respuesta de que la atención a su requerimiento sería canalizada por conducto regular dentro de los 8 días, pero que en efecto la deuda garantizada estaba cancelada íntegramente. Ante la respuesta realizada por el Banco Continental su cónyuge decidió cursar una tercera carta notarial a la referida institución bancaria solicitando la cancelación y levantamiento de la hipoteca por conducto notarial para luego inscribirla en la Sunarp, carta que fue cursada al banco el veinticuatro de agosto del dos mil dieciséis; **(vii)** grande fue su sorpresa y la de su cónyuge cuando la Sunarp informó con fecha dieciocho de agosto del dos mil dieciséis Fresia Ximena Cipriano Martel, quien es hija de su cuñado Raúl Cipriano Tucto, aparece inscribiendo una escritura pública de donación del íntegro del predio sub iudice, realizada por su cónyuge Macedonio Cipriano Tucto, en favor de la referida persona, acto jurídico de transferencia que habría sido efectuada supuestamente hace cinco años atrás, es decir el diecisiete de febrero de dos mil doce; **(viii)** al verse sorprendidos la recurrente y su cónyuge con el documento de donación, su cónyuge Macedonio Cipriano Tucto tomó las acciones correspondientes y con fecha uno de setiembre del dos mil dieciséis ha otorgado el testimonio de revocatoria de donación, mediante el cual se revoca el contrato de donación de fecha diecisiete de febrero del dos mil doce, título que fue inscrito en la Partida



*Corte Suprema de Justicia de la República
Sala Civil Permanente*

**SENTENCIA
CASACIÓN N.º 3309-2019
HUÁNUCO
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

Electrónica N° 11000141, Asiento C0003 del Registro de Propiedad Inmueble de Huánuco, revocatoria que se encuentra consumada; **(ix)** en el presente caso el derecho de propiedad de la recurrente está acreditado con la escritura pública de fecha cuatro de junio del dos mil ocho, mediante el cual su esposo Macedonio Cipriano Tucto adquiere la propiedad del inmueble materia de litis, y con el testimonio de revocatoria de donación de fecha uno de setiembre del dos mil dieciséis, con el que se deja sin efecto la donación de fecha diecisiete de febrero del dos mil doce, y habiéndose adquirido el predio sub iudice durante la vigencia de su matrimonio constituye un bien social de la sociedad de gananciales, conforme a lo señalado en el artículo 310 del Código Civil, quedando de esta manera acreditado el derecho de propiedad que ostenta la recurrente respecto del inmueble materia de litis; **(x)** en ese orden de ideas el desalojo por ocupante precario que se plantea en el presente proceso, es porque el título mediante el cual, los demandados, ostentaban la posesión del inmueble cuya restitución solicitan a fenecido conforme lo señala a continuación: La señora Fresia Ximena Cipriano Martel, tenía la posesión del inmueble en mérito a la supuesta donación efectuada por su cónyuge con fecha diecisiete de febrero del dos mil doce, documento que ha quedado sin efecto en razón de que ha sido revocado conforme se acredita con el testimonio de revocatoria de donación de fecha uno de setiembre del dos mil dieciséis, documento que ha sido válidamente inscrito en los Registros Públicos de Huánuco; en ese orden de ideas el propietario del inmueble ubicado en el jirón Viña del Río N° 061, del distrito, provincia y departamento de Huánuco es su cónyuge Macedonio Cipriano Tucto; por lo que la señora Fresia Ximena Cipriano Martel deviene en ocupante precario por haber fenecido el título que le permitía tener la posesión del inmueble sub litis. La Empresa Grifo Raulito S.R.L., sostiene que ejerce la posesión del inmueble materia de litis en razón al documento privado denominado contrato de derecho de superficie de fecha once de octubre del dos mil trece, en este caso la Empresa Grifo Raulito S.R.L., constituiría un tercero, al cual le es aplicable los



*Corte Suprema de Justicia de la República
Sala Civil Permanente*

**SENTENCIA
CASACIÓN N.º 3309-2019
HUÁNUCO
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

efectos de la revocación de la donación, conforme se ha pronunciado la Corte Suprema en la Casación N° 1389-2013/ICA. En ese sentido el contrato de derecho de superficie ha fenecido, en razón de que los efectos de la revocatoria de la donación son retroactivos inclusive tratándose de terceros, como es el caso de la Empresa Grifo Raulito S.R.L., debiendo de tenerse en cuenta que la accionista mayoritaria de la Empresa Grifo S.R.L. es la demandada Fresia Ximena Cipriano Martel, conforme se acredita con la Partida Electrónica N° 11008496, hechos que deberán ser meritutados por este despacho; y **(xi)** de lo señalado en los párrafos precedentes, se puede concluir que los demandados tienen títulos fenecidos, por lo que devienen en ocupante precario respecto del inmueble materia de litis, así ha manifestado la Corte Suprema en la Casación N° 3656-2001/Piura.

b. Contestación

Fresia Ximena Cipriano Martel y Grifo Raulito S.R.L., representado por su Gerente Sherly Yahaira Denise Cipriano Martel, contestan la demanda con idéntico fundamento, exponiendo los siguientes argumentos de defensa: **(i)** La demanda resulta infundada, por cuanto la demandante no presenta justo título con el cual acredite ser la propietaria del inmueble ubicado en el jirón Villa del Río N° 061 del distrito, provincia y departamento de Huánuco; toda vez, que adjunta como anexo a su demanda el Certificado Registral Inmobiliario - Partida N° 11000141, en el cual se advierte que Macedonio Cipriano Tucto adquiere el inmueble en su estado civil de soltero conforme se corrobora en el Registro de Propiedad Inmueble, rubro título de dominio C00001, el cual fue presentado el catorce de octubre del dos mil ocho; **(ii)** macedonio Cipriano Tucto después de haber adquirido el inmueble, suscribe un contrato de garantía de un préstamo para la Empresa Grifo Raulito S.R.L, con el Banco Continental en su estado civil de soltero, conforme se corrobora en el registro de gravámenes y carga en el



*Corte Suprema de Justicia de la República
Sala Civil Permanente*

**SENTENCIA
CASACIÓN N.º 3309-2019
HUÁNUCO
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

Registro de Propiedad Inmueble, rubro: título de dominio C00001, el cual fue presentado el catorce de octubre del dos mil ocho; **(iii)** consecutivamente, Macedonio Cipriano Tucto realizó la donación del inmueble, en su estado civil de soltero, a favor de Fresia Ximena Cipriano Martel, realizándose la inscripción de la donación, registrándose en el rubro: título de dominio C00002 del Registro de Propiedad Inmueble, en la que se identifica como propietario a Macedonio Cipriano Tucto, en su estado civil de soltero; **(iv)** macedonio Cipriano Tucto adquirió el inmueble en terreno y en estado civil de soltero, conforme al contenido en el propio contrato de compra venta que le fue otorgado por los ex propietarios María Luisa León Martel y Jesús Noroña Ramírez, a favor de Macedonio Cipriano Tucto, que se inscribió en el Registro de la Propiedad Inmueble, rubro: título de dominio C00001, presentado el catorce de octubre del dos mil ocho, hecho material que constituye la realidad que de manera pública Macedonio Cipriano Tucto si adquirió la propiedad en su estado de soltero; y en la cláusula primera cedieron y transfirieron el dominio y posesión en calidad de venta definitiva a favor del comprador el bien inmueble en terreno; el mismo que es concordante con la cláusula séptima en la cual hace mención que el comprador Macedonio Cipriano Tucto reconoce y declara que el inmueble adquirido es un terreno y declara aceptar que no va a realizar ningún reclamo por la adquisición del inmueble ubicado en el jirón Viña del Río N° 06 1 del distrito, provincia y departamento de Huánuco.

c. Sentencia de mérito

Tramitada la causa conforme a ley, el Juez del Primer Juzgado Civil de Huánuco de la Corte Superior de Justicia de Lima, mediante sentencia del veintitrés de noviembre del dos mil dieciocho, resuelve declarar fundada la demanda, en consecuencia, ordenó que los demandados Fresia Ximena Cipriano Martel y la Empresa Grifo Raulito S.R.L, representado por su actual Gerente Shirley



*Corte Suprema de Justicia de la República
Sala Civil Permanente*

**SENTENCIA
CASACIÓN N.º 3309-2019
HUÁNUCO
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

Cipriano Martel desocupen y entreguen a favor de la demandante el inmueble ubicado en el jirón Viña del Río N° 161 del distrito, provincia y departamento de Huánuco, consistente en un área de 511.90 metros cuadrado, cuyos linderos, perímetro y medidas perimétrica se encuentra descrita en la Partida Electrónica N°11000141; en el plazo de seis días de notificados con el decreto que declare consentida u ordene que se cumple lo ejecutoriada por la presente resolución, bajo apercibimiento de lanzamiento en caso de incumplimiento.

Se exponen las siguientes razones esenciales que justifican la decisión: **(i)** cabe precisar, que conforme lo señala el artículo 65 del Código Adjetivo contempla el caso de los patrimonios autónomos, que son aquellos constituidos por dos o más personas con un derecho o interés común respecto de un bien, sin constituir una persona jurídica; y un claro ejemplo de ellos es la sociedad conyugal y en su segundo párrafo menciona que: “La sociedad conyugal y otros patrimonios autónomos son representados por cualquiera de sus partícipes, si son demandantes (...), ello se debe a que son actos tendientes a conservar, proteger o preservar su patrimonio común”; de lo que se colige, que la representación del patrimonio autónomo puede ser realizada por cualquiera de sus partícipes si son demandantes, lo cual queda corroborado con lo establecido por el inciso primero del artículo 311 en concordancia con la primera parte del artículo 313 del Código Civil; **(ii)** conforme se advierte de la partida de matrimonio, la accionante Elvertina Tucto Basurto, ha contraído matrimonio con don Macedonio Cipriano Tucto, con fecha veintidós de agosto de mil novecientos noventa y seis, por ante la Municipalidad del Distrito de Chacabamba, provincia de Yarowilca, departamento de Huánuco, con quien ha procreado siete hijos – Luis Yordan, Yovar Alfredo, María Higinia, Macedonio Milquiades, Hermelinda Nancy, Diana Pilar y Elissa Dianira Cipriano Tucto - conforme es de verse de las copias fedateadas de las partida de nacimiento; medios probatorios con las cuales la accionante acredita su derecho respecto del bien inmueble materia de litis en su



*Corte Suprema de Justicia de la República
Sala Civil Permanente*

**SENTENCIA
CASACIÓN N.º 3309-2019
HUÁNUCO
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

condición de cónyuge de Macedonio Cipriano Tucto; y si bien es cierto dicho inmueble fue adquirido únicamente por Macedonio Cipriano Tucto, mediante contrato de compra venta de fecha cuatro de junio del dos mil ocho, conforme es de verse del testimonio de escritura pública, sin embargo, al haber sido adquirido durante el matrimonio, dicho bien se presume social salvo prueba en contrario, tal y conforme lo establece el inciso 1) del artículo 311 del Código Civil, por lo que estando a ello, dicho bien inmueble pertenecería a la sociedad conyugal, en ese sentido la representación de la sociedad conyugal puede ser realizada por cualquiera de sus partícipes si son demandantes, medio probatorio con el cual la demandante acredita su derecho de propiedad a efectos de solicitar la restitución del bien inmueble materia de litis, en atención a lo normado por el artículo 586 del Código Procesal Civil, que señala, que tienen legitimidad para demandar el desalojo; **(iii)** por lo que estando a lo glosado se acredita la legitimidad activa de la accionante para solicitar la restitución del predio materia de litis, lo que se corrobora con el mérito del certificado Registral Inmobiliario – Partida Electrónica N° 11000141 del Registro de la Propiedad Inmueble de Huánuco - que tiene como titular dominal registral del predio materia de litis a don Macedonio Cipriano Tucto, esposo de la demandante, las Declaraciones Juradas de Impuesto Predial correspondientes a los años 2011, 2012, 2013, 2014, 2015 y 2016; y el Acta de Conciliación N° 54-2017, de donde se desprende que no se llegó a ningún acuerdo pese a la concurrencia de las partes; medios probatorios descritos, con los cuales la demandante acredita su derecho de propiedad a efectos de solicitar la restitución del bien materia de litis; **(iv)** se establece que los demandados - Fresia Ximena Cipriano Martel y la Empresa Grifo Raulito S.R.L., representado por su actual Gerente Sra. Shirley Cipriano Martel - no han acreditado la existencia de un título por el que ejerce la posesión del bien inmueble que se reclama, pues conforme es de verse de la Partida Electrónica N° 11000141 del Registro de la Propiedad Inmueble de Huánuco, si bien primigeniamente Macedonio Cipriano Tucto, sin la intervención de la



*Corte Suprema de Justicia de la República
Sala Civil Permanente*

**SENTENCIA
CASACIÓN N.º 3309-2019
HUÁNUCO
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

demandante dono a favor de Fresia Ximena Cipriano Martel el bien inmueble objeto de la pretensión demandada, sin embargo, dicha **donación** fue objeto de revocatoria mediante escritura pública de fecha veintisiete de mayo del dos mil diez y su aclaratorio de fecha uno de setiembre del dos mil dieciséis y carta notarial de fecha dos de setiembre del dos mil dieciséis, revocatoria de donación que se inscribió con fecha veintitrés de setiembre del dos mil dieciséis, no obrando en autos medio probatorio que acredite que dicho título haya sido objeto de nulidad o anulación; **(v)** tanto más, si los medios probatorios presentados por la demandada para acreditar su argumento, no han admitidos por tratarse de copias simples conforme es de verse del acta de la audiencia; de lo que se colige, que, si bien es cierto la demandada Fresia Ximena Cipriano Martel, tuvo un título que lo acreditaba como titular del bien, sin embargo, ello ha sido revocado, por lo que no teniendo título que acredite su posesión la demandada Fresia Ximena Cipriano Martel tiene la condición de precaria; **(vi)** ahora respecto a la demandada Empresa Grifo Raulito S.R.L., representado por su actual Gerente Sra. Shirley Cipriano Martel, se tiene que tampoco ha presentado medio probatorio alguno que acredite existencia de un título por el cual se ejerce la posesión del bien inmueble que se reclama, ya que los medios probatorios presentados no han sido admitidos por tratarse de copias simples conforme es de verse de la audiencia, y si bien es cierto la demandada mediante escrito de fojas doscientos noventa y siguientes ha presentado medios probatorios extemporáneos, sin embargos ellos han sido declarados improcedentes mediante resolución número veinticuatro de fecha dieciséis de julio del dos mil dieciocho, resolución que al no haber sido objeto de apelación tiene la calidad de inmutable a tenor de lo establecido por el artículo 123 del Código Procesal Civil; y **(vii)** conforme es de verse del testimonio de contrato de compra venta de fecha cuatro de junio del dos mil ocho, asimismo del testimonio del contrato de revocatoria de donación de fecha uno de setiembre del dos mil dieciséis, Macedonio Cipriano Tucto -esposo de la demandante- resulta ser propietaria del



*Corte Suprema de Justicia de la República
Sala Civil Permanente*

**SENTENCIA
CASACIÓN N.º 3309-2019
HUÁNUCO
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

inmueble ubicado en el jirón Viña del Río N° 061 del distrito, provincia y departamento de Huánuco, la misma que corre inscrito en la Partida Electrónica N° 11000141, de los Registros Públicos de Huánuco, propiedad que tiene un área de 511.90 m², cuyas características y linderos y medidas perimétricas se encuentra descritas en la partida antes citada; lo que se corrobora con el acta de inspección judicial, de lo que se colige, que el bien inmueble materia de litis se encuentra plenamente identificado.

d. Apelación

Mediante escrito de fecha treinta de noviembre de dos mil dieciocho³, la demandada Empresa Raulito S.R.L. representada por su Gerente General Sra. Fresia Ximena Cipriano Martel y a nombre de la recurrente Fresia Ximena Cipriano Martel, argumenta que: **(i)** El A quo no se ha pronunciado sobre las edificaciones dentro del terreno, infraestructura, maquinarias y accesorios que le pertenecen al Grifo Raulito y a la recurrente, la misma que se corrobora con el acta de inspección judicial, el acta de audiencia única y la fijación de puntos controvertidos, específicamente en el punto controvertido g), sin tener en cuenta lo establecido en el IV Pleno Casatorio que establece la -improcedencia del desalojo por ocupación precaria cuando el demandante no acredita ser propietario de las construcciones-; **(ii)** el A quo no ha tenido en cuenta que la propiedad ha sido adquirida por don Macedonio Cipriano Tucto en su estado civil de soltero, la misma que ha quedado acreditada con el documento Registros de Propiedad Inmueble Rubro C00001, partida electrónica 11000141, el cual se reputa bajo el criterio de buena fe ante terceros, ante la ley y entre las partes, conforme el principio registral y de autonomía, por ende, la recurrente recibió en donación el inmueble materia de litis de parte de don Macedonio Cipriano Tucto quien tiene la posesión del bien inmueble desde el diecisiete de febrero de dos

³ Ver página 484



*Corte Suprema de Justicia de la República
Sala Civil Permanente*

**SENTENCIA
CASACIÓN N.º 3309-2019
HUÁNUCO
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

mil doce, suscribiendo un contrato de derechos y superficie por ochenta años con la Empresa Grifo Raulito a quien se le adjudicó la posesión del bien, la misma quien realizó construcciones sobre la misma, por lo que queda plenamente demostrado que la recurrente ni su representada tienen la condición de precario, por tanto no corresponde la restitución del inmueble sublitis; y **(iii)** la sentencia ha incurrido en una motivación inexistente o aparente, al dejar incontestadas las pretensiones o al desviarse las decisiones del marco del debate judicial generando indefensión, lo que constituye vulneración del derecho a la tutela judicial y también del derecho a la motivación de la sentencia.

e. Sentencia de vista

Elevados los autos a la Sala Superior en virtud del recurso de apelación interpuesto por la parte demandada, la Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Huánuco mediante la sentencia de vista, de fecha dieciséis de mayo de dos mil diecinueve, resuelve confirmar la sentencia de primera instancia.

Se exponen las siguientes razones esenciales que justifican la decisión: **(i)** El artículo 911 del Código Civil ha establecido que poseedor precario es aquel que ocupa un bien sin título alguno o cuando el título que tenía para poseer legítimamente ha fenecido por conclusión del plazo, cuando es temporal, o por las otras formas de ineficacia reconocidas por el ordenamiento jurídico (anulabilidad, resolución, rescisión, acto jurídico, etc.); **(ii)** en el presente caso se tiene como un hecho probado que Macedonio Cipriano Tucto mediante el contrato de compraventa de fecha cuatro de junio del dos mil ocho, conforme es de verse del testimonio de escritura pública, adquirió de los esposos María Luisa León Martel y Jesús Noreña Ramírez el bien inmueble ubicado en el Jirón Viña del Río 061 antes 067, ubicado frente a la Carretera Huánuco - La Unión; **(iii)** si bien es cierto que en la referida compraventa Macedonio Cipriano Tucto ha



*Corte Suprema de Justicia de la República
Sala Civil Permanente*

**SENTENCIA
CASACIÓN N.º 3309-2019
HUÁNUCO
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

declarado que adquiere la propiedad en su condición de soltero, conforme consta también en el Registro de Propiedad Inmueble; empero, Macedonio Cipriano Tucto mantiene vínculo matrimonial con la demandante Elvertina Tucto Basurto desde el veintidós de agosto de mil novecientos noventa y seis; es decir, que adquirió el inmueble materia de litis dentro del matrimonio, por lo que se concluye, que a la fecha, la accionante Elvertina Tucto Basurto y Macedonio Cipriano Tucto son cónyuges, cuyo régimen patrimonial se presume como sociedad de gananciales en virtud de lo dispuesto en el último párrafo del artículo 295 del Código Civil; **(iv)** se ha acreditado que Elvertina Tucto Basurto, en representación de la sociedad conyugal tiene legitimidad para obrar activa respecto al inmueble materia de litis, por acreditar la propiedad de conformidad con lo dispuesto el artículo 292 y 295 del Código Civil, por consiguiente tiene derecho a ejercer las facultades y atributos que le otorga el artículo 923 del Código referido, esto es a usar, disfrutar, disponer y reivindicar un bien, lo que debe concordarse con lo establecido en el artículo 586 del Código Procesal Civil; **(v)** Macedonio Cipriano Tucto así como Elvertina Tucto Basurto ostentan el derecho de propiedad sobre el inmueble materia de controversia por tener la calidad de cónyuges; **(vi)** conforme lo ha señalado la parte accionante en su demanda, así como también los demandados en su escrito de contestación, Macedonio Cipriano Tucto mediante escritura pública de fecha diecisiete de febrero de dos mil doce, otorgó en donación a favor de Fresia Ximena Cipriano Martel el bien inmueble materia de litis, quien tomó posesión de la misma en virtud del referido acto de liberalidad otorgado; sin embargo, conforme se aprecia de la escritura pública de fecha uno de setiembre de dos mil dieciséis, Macedonio Cipriano Tucto revocó la donación efectuada a favor de Fresia Ximena Cipriano Martel; **(vii)** en esa línea, -según afirma la demandada Fresia Ximena Cipriano Martel-, en virtud a la donación efectuada a favor de dicha demandada, con fecha trece de setiembre de dos mil dieciséis celebró un contrato de derecho de superficie a favor de su codemanda Grifo Raulito S.R.L.



*Corte Suprema de Justicia de la República
Sala Civil Permanente*

**SENTENCIA
CASACIÓN N.º 3309-2019
HUÁNUCO
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

representado por su Gerente Sherly Yahaira Denise Cipriano Martel cediéndole la posesión del bien materia de litis por 80 años; **(viii)** este supuesto de hecho no lo habilita para seguir con la posesión reclamada por su titular; más aún, si se tiene en cuenta que el supuesto contrato de derecho y superficie (13-09-2016) fue celebrado con fecha posterior a la revocatoria de donación (01-09-2016), por lo que dicho título no genera ningún efecto de protección para los demandados; **(ix)** se concluye que los demandados Fresia Ximena Cipriano Martel y la empresa Grifo Raulito S.R.L. representada por su Gerente Sherly Yahaira Denise Cipriano Martel, se encuentran poseyendo el inmueble materia de litis en condición de precarios por cuanto no existe título que justifique su posesión conforme a la primera regla establecida en el IV Pleno Casatorio Civil Casación N.º 2195-2011- Ucayali; y **(x)** lo único que debe ser evaluado por el juzgador es el derecho a poseer del demandante, puesto que las obras ejecutadas por el ocupante y la consecuencia legal de su edificación en el predio sean con buena o mala fe, deben ser evaluadas en otro proceso a la luz de los artículos 941, 942 y 943 del Código Civil, pues la presencia de obras no es un obstáculo legal para evaluar el desalojo, el cual procede con prescindencia de las edificaciones.

I.3. Del recurso de casación y auto calificadorio⁴

La **empresa Raulito S.R.L. representada por su Gerente General Fresia Ximena Cipriano Martel**, con fecha tres de junio de dos mil diecinueve, ha interpuesto recurso de casación, el cual fue declarado **procedente** por auto calificadorio de fecha nueve de diciembre de dos mil diecinueve⁵, por las siguientes causales:

⁴ El recurso de casación interpuesto por Fresia Ximena Cipriano Martel, de tres de junio de dos mil diecinueve, fue declarado improcedente, por auto calificadorio de fecha nueve de diciembre de dos mil diecinueve, obrante en la página 81 el cuadernillo de casación, por haber dejado consentir la sentencia de primera instancia que le fue desfavorable.

⁵ Ver página 76 del cuadernillo de casación.



*Corte Suprema de Justicia de la República
Sala Civil Permanente*

**SENTENCIA
CASACIÓN N.º 3309-2019
HUÁNUCO
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

(i) Infracción normativa de los artículos 911, 923, 941 y 943 del Código Civil.

Señala que, la Sala revisora no advirtió que en autos quedó fehacientemente demostrado que al momento de la celebración del acto jurídico de donación, otorgado a favor de Fresia Ximena Cipriano Martel por el que se le transfirió a título gratuito la propiedad del inmueble materia litis, el único que aparecía como propietario del bien era Macedonio Cipriano Tucto conforme puede advertirse en la partida registral N° 11000141 del Registro de Propiedad Inmueble de Huánuco, de la que incluso se verifica que no existía ningún impedimento legal para el otorgamiento del citado acto jurídico, ya que dicho donante figuraba registrado con el estado civil de soltero. Agrega que, la propiedad exclusiva que tuvo sobre el bien Macedonio Cipriano Tucto, quedó corroborada con la escritura pública de compraventa de fecha cuatro de junio de dos mil ocho. Por tanto, afirma que al ostentar justo título como propietaria Fresia Ximena Cipriano Martel celebraron con ella contratos de superficie por el plazo de ochenta años, actos jurídicos otorgados de manera lícita, voluntaria y válida, a través de los cuales se les ha autorizado a realizar inversiones en el terreno (una edificación y las instalaciones de un grifo surtidor).

(ii) Infracción normativa del artículo 139 incisos 3 y 5 de la Constitución

(excepcional). El auto calificadorio tiene anotado que se debe señalar que es una facultad del Supremo Tribunal declarar procedente excepcionalmente el recurso casatorio, si considera que al resolverlo cumpliría con algunos de los fines previstos en el artículo 384 del Código Procesal Civil, lo cual en el presente caso sucede en cuanto a la vigencia del derecho al debido proceso y la motivación de resoluciones judiciales, consagrado en el artículo 139 numerales 3 y 5 de la Constitución; por lo que, debe declararse la procedencia excepcional del recurso, a efectos de determinar si la actuación de las instancias de mérito ha respetado el referido derecho.



*Corte Suprema de Justicia de la República
Sala Civil Permanente*

**SENTENCIA
CASACIÓN N.º 3309-2019
HUÁNUCO
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

II. Considerando:

Primero: Objeto de pronunciamiento

1.1. El presente es un caso en materia civil, que viene en casación en control de derecho por una presunta infracción normativa del artículo 139 incisos 3 y 5 de la Constitución [**causal procesal excepcional**] y de los artículos artículos 911, 923, 941 y 943 del Código Civil [**causal material**].

1.2. Es importante reiterar que el recurso de casación es un medio impugnatorio extraordinario de carácter formal y, que de acuerdo a nuestro ordenamiento jurídico en función nomofiláctica por control de derecho, solo puede fundarse en cuestiones eminentemente jurídicas y no en cuestiones fácticas o de revaloración probatoria, teniendo entre sus fines esenciales la adecuada aplicación del derecho objetivo al caso concreto y la uniformidad de la jurisprudencia nacional por la Corte Suprema de Justicia de la República.

Segundo: Sobre la infracción normativa del artículo 139 incisos 3 y 5 de la Constitución [causal procesal excepcional**]**

2.1. El recurso de casación fue admitido excepcionalmente por infracción normativa del artículo 139 incisos 3 y 5 de la Constitución a efectos de determinar si la actuación de las instancias de mérito ha respetado los derechos al debido proceso y a la motivación de resoluciones judiciales.

2.2. En relación al tema casatorio, el derecho fundamental a la debida motivación de las resoluciones judiciales se encuentra reconocido en el numeral 5 del artículo 139 de la Constitución, el cual también encuentra amparo en los Tratados Internacionales sobre Derechos Humanos, incluido como garantía



*Corte Suprema de Justicia de la República
Sala Civil Permanente*

**SENTENCIA
CASACIÓN N.º 3309-2019
HUÁNUCO
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

procesal en el artículo 8 de la Convención Americana de Derechos Humanos, y en el artículo 14 del Pacto Internacional de Derechos Civiles y Políticos. Siendo que este derecho fundamental es uno de los derechos que conforman el derecho fundamental al debido proceso, que se encuentra reconocido en el numeral 3 del artículo 139 de la Constitución.

Ciertamente, el derecho fundamental a la debida motivación de las resoluciones ha obtenido interpretación de la Corte Interamericana de Derechos Humanos (vinculante para el Perú en atención a la Cuarta Disposición Final Transitoria de la Constitución), estableciendo que es un derecho que permite verificar la materialización del derecho a ser oído, y que la argumentación de un fallo demuestra que los alegatos y pruebas han sido debidamente tomados en cuenta, analizados y resueltos, y que: “(...) *la motivación es la exteriorización de la justificación razonada que permite llegar a una conclusión. El deber de motivar las resoluciones es una garantía vinculada con la correcta administración de justicia, que protege el derecho de los ciudadanos a ser juzgados por las razones que el Derecho suministra, y otorga credibilidad de las decisiones jurídicas en el marco de una sociedad democrática (...)*”.

2.3. Bajo dicho contexto normativo, al realizar el control de derecho de la resolución impugnada, se analizarán las razones que justificaron la decisión contenida en la recurrida de confirmar la sentencia de primera instancia que resuelve declarar fundada la demanda de desalojo por ocupación precaria. Así, la resolución impugnada tiene expresadas las siguientes **razones [r]** y **conclusiones [c]** esenciales:

r₁. El artículo 911 del Código Civil ha establecido que poseedor precario es aquel que ocupa un bien sin título alguno o cuando el título que tenía para poseer legítimamente ha fenecido por conclusión del plazo, cuando es temporal, o por las otras formas de ineficacia reconocidas por el ordenamiento jurídico (anulabilidad, resolución, rescisión, acto jurídico, etc.).



*Corte Suprema de Justicia de la República
Sala Civil Permanente*

**SENTENCIA
CASACIÓN N.º 3309-2019
HUÁNUCO
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

r₂. En el presente caso se tiene como un hecho probado que Macedonio Cipriano Tucto mediante el contrato de compraventa de fecha cuatro de junio del dos mil ocho, conforme es de verse del testimonio de escritura pública, adquirió de los esposos María Luisa León Martel y Jesús Noreña Ramírez el bien inmueble ubicado en el Jirón Viña del Río 061 antes 067, ubicado frente a la Carretera Huánuco - La Unión.

r₃. Si bien es cierto que en la referida compraventa Macedonio Cipriano Tucto ha declarado que adquiere la propiedad en su condición de soltero, conforme consta también en el Registro de Propiedad Inmueble; empero, Macedonio Cipriano Tucto mantiene vínculo matrimonial con la demandante Elvertina Tucto Basurto desde el veintidós de agosto de mil novecientos noventa y seis; es decir, que adquirió el inmueble materia de litis dentro del matrimonio, por lo que se concluye, que a la fecha, la accionante Elvertina Tucto Basurto y Macedonio Cipriano Tucto son cónyuges, cuyo régimen patrimonial se presume como sociedad de gananciales en virtud de lo dispuesto en el último párrafo del artículo 295 del Código Civil.

r₄. Se ha acreditado que Elvertina Tucto Basurto, en representación de la sociedad conyugal tiene legitimidad para obrar activa respecto al inmueble materia de litis, por acreditar la propiedad de conformidad con lo dispuesto el artículo 292 y 295 del Código Civil, por consiguiente tiene derecho a ejercer las facultades y atributos que le otorga el artículo 923 del Código referido, esto es a usar, disfrutar, disponer y reivindicar un bien, lo que debe concordarse con lo establecido en el artículo 586 del Código Procesal Civil

r₅. Macedonio Cipriano Tucto así como Elvertina Tucto Basurto ostentan el derecho de propiedad sobre el inmueble materia de controversia por tener la calidad de cónyuges.

r₆. Conforme lo ha señalado la parte accionante en su demanda, así como también los demandados en su escrito de contestación, Macedonio Cipriano Tucto mediante escritura pública de fecha diecisiete de febrero de dos mil doce, otorgó en donación a favor de Fresia Ximena Cipriano Martel el bien inmueble materia de litis, quien tomó posesión de la misma en virtud del referido acto de liberalidad otorgado; sin embargo, conforme se aprecia de la escritura pública de fecha uno de setiembre de dos mil dieciséis, Macedonio Cipriano Tucto revocó la donación efectuada a favor de Fresia Ximena Cipriano Martel.

r₇. En esa línea, -según afirma la demandada Fresia Ximena Cipriano Martel-, en virtud a la donación efectuada a favor de dicha demandada, con fecha trece de setiembre de dos mil dieciséis celebró un contrato de derecho de superficie a favor de su codemanda Grifo Raulito S.R.L. representado por su Gerente Sherly Yahaira Denise Cipriano Martel cediéndole la posesión del bien materia de litis por ochenta años.



*Corte Suprema de Justicia de la República
Sala Civil Permanente*

**SENTENCIA
CASACIÓN N.º 3309-2019
HUÁNUCO
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

c₁. Este supuesto de hecho no lo habilita para seguir con la posesión reclamada por su titular; más aún, si se tiene en cuenta que el supuesto contrato de derecho y superficie (13-09-2016) fue celebrado con fecha posterior a la revocatoria de donación (01-09-2016), por lo que dicho título no genera ningún efecto de protección para los demandados.

c₂. Se concluye que los demandados Fresia Ximena Cipriano Martel y la empresa Grifo Raulito S.R.L. representada por su Gerente Sherly Yahaira Denise Cipriano Martel, se encuentran poseyendo el inmueble materia de litis en condición de precarios por cuanto no existe título que justifique su posesión conforme a la primera regla establecida en el IV Pleno Casatorio Civil Casación N.º 2195-2011- Ucayali.

r₈. Lo único que debe ser evaluado por el juzgador es el derecho a poseer del demandante, puesto que las obras ejecutadas por el ocupante y la consecuencia legal de su edificación en el predio sean con buena o mala fe, deben ser evaluadas en otro proceso a la luz de los artículos 941, 942 y 943 del Código Civil, pues la presencia de obras no es un obstáculo legal para evaluar el desalojo, el cual procede con prescindencia de las edificaciones.

2.4. Examinando las razones esenciales de la sentencia de vista, se verifica que cumple con la exigencia de logicidad en la justificación interna, al derivarse las **conclusiones** referidas a que el contrato de derecho y superficie, de fecha trece de setiembre de dos mil dieciséis fue celebrado con fecha posterior a la revocatoria de donación, de fecha uno de setiembre de dos mil dieciséis, por lo que dicho título no genera ningún efecto de protección para los demandados y que los demandados Fresia Ximena Cipriano Martel y la empresa Grifo Raulito S.R.L. se encuentran poseyendo el inmueble materia de litis en condición de precarios por cuanto no existe título que justifique su posesión; de las premisas normativas **[pn]** y fácticas **[pf]** previamente determinadas, referidas a que: **pn**₁ el poseedor precario es aquel que ocupa un bien sin título alguno o cuando el título que tenía para poseer legítimamente ha fenecido por conclusión del plazo, cuando es temporal, o por las otras formas de ineficacia reconocidas por el ordenamiento jurídico (anulabilidad, resolución, rescisión, acto jurídico, etc.); **pn**₂ lo único que debe ser evaluado por el juzgador es el derecho a poseer del demandante, la presencia de obras no es un obstáculo legal para evaluar el desalojo, el cual procede con prescindencia de las edificaciones; **pf**₁ Macedonio



*Corte Suprema de Justicia de la República
Sala Civil Permanente*

**SENTENCIA
CASACIÓN N.º 3309-2019
HUÁNUCO
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

Cipriano Tucto y Elvertina Tucto Basurto ostentan el derecho de propiedad sobre el inmueble materia de controversia por tener la calidad de cónyuges; **pf**₂ Macedonio Cipriano Tucto, mediante escritura pública de fecha diecisiete de febrero de dos mil doce, otorgó en donación a favor de Fresia Ximena Cipriano Martel el bien inmueble materia de litis; **pf**₃ Macedonio Cipriano Tucto, mediante escritura pública de fecha uno de setiembre de dos mil dieciséis, revocó la donación efectuada a favor de Fresia Ximena Cipriano Martel; y **pf**₄ Fresia Ximena Cipriano Martel con fecha trece de setiembre de dos mil dieciséis celebró un contrato de derecho de superficie a favor de su codemanda Grifo Raulito S.R.L. representado por su gerente Sherly Yahaira Denise Cipriano Martel cediéndole la posesión del bien materia de litis por ochenta años; siendo importante precisar que no corresponde verificar la corrección material de las premisas, en el presente caso de las premisas normativas, que será absuelta al resolver la causal material propuesta, sino solo la aplicación del silogismo jurídico.

En este orden de ideas, y en virtud a lo expuesto se evidencia que la sentencia de vista, resolución objeto del recurso de casación, no ha incurrido en infracción del derecho al debido proceso, en relación al derecho a la debida motivación de las resoluciones judiciales, por lo que la infracción excepcional del artículo 139 incisos 3 y 5 de la Constitución **corresponde ser desestimada**.

Tercero: Sobre la denuncia de infracción normativa de los artículos 911, 923, 941 y 943 del Código Civil

3.1. El auto calificadorio tiene anotado como fundamentos medulares de la causal material que no se ha considerado que quedó fehacientemente demostrado que al momento de la celebración del acto jurídico de donación, otorgado a favor de Fresia Ximena Cipriano Martel por el que se le transfirió a título gratuito la



*Corte Suprema de Justicia de la República
Sala Civil Permanente*

**SENTENCIA
CASACIÓN N.º 3309-2019
HUÁNUCO
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

propiedad del inmueble materia litis, el único que aparecía como propietario del bien era Macedonio Cipriano Tucto conforme puede advertirse en la partida registral, y por tanto, al ostentar justo título como propietaria Fresia Ximena Cipriano Martel celebraron con ella contratos de superficie por el plazo de ochenta años, actos jurídicos otorgados de manera lícita, voluntaria y válida, a través de los cuales se les ha autorizado a realizar inversiones en el terreno (una edificación y las instalaciones de un grifo surtidor).

3.2. Absolviendo la causal material se procede a la labor interpretativa, la cual se inicia acudiendo al texto de las disposiciones de los artículos 911, 923, 941 y 943 del Código Civil, y luego atendiendo a la distinción entre disposición y norma⁶ [por la cual la primera remite al enunciado sin interpretar como fuente del derecho, y la segunda contiene el resultado del enunciado ya interpretado por el operador jurídico], se identifican y extraen las siguientes **normas [n]** vinculadas con el sustento de la causal:

Texto legal

Posesión precaria

Artículo 911.- La posesión precaria es la que se ejerce sin título alguno o cuando el que se tenía ha fenecido.

Norma jurídica

n₁. La posesión precaria es la que se ejerce sin título alguno

Texto legal

Noción de propiedad

Artículo 923.- La propiedad es el poder jurídico que permite usar, disfrutar, disponer y reivindicar un bien.

Debe ejercerse en armonía con el interés social y dentro de los límites de la ley.

Norma jurídica

⁶ Podemos llamar disposición a todo enunciado perteneciente a una fuente del derecho y reservar el nombre de norma para designar el contenido de sentido de la disposición, su significado, que es una variable dependiente de la interpretación. En este sentido. La disposición constituye el objeto de la actividad interpretativa, y la norma su resultado. Guastini, Riccardo (1999) Estudios sobre la Teoría de la Interpretación jurídica. Instituto de Investigaciones jurídicas de la UNAM, México. pág. 11.



*Corte Suprema de Justicia de la República
Sala Civil Permanente*

**SENTENCIA
CASACIÓN N.º 3309-2019
HUÁNUCO
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

n₂. La propiedad es el poder jurídico que permite usar

Texto legal

Edificación de buena fe en terreno ajeno

Artículo 941.- Cuando se edifique de buena fe en terreno ajeno, el dueño del suelo puede optar entre hacer suyo lo edificado u obligar al invasor a que le pague el terreno. En el primer caso, el dueño del suelo debe pagar el valor de la edificación, cuyo monto será el promedio entre el costo y el valor actual de la obra. En el segundo caso, el invasor debe pagar el valor comercial actual del terreno.

Norma jurídica

n₃. Cuando se edifique de buena fe en terreno ajeno, el dueño del suelo puede optar entre hacer suyo lo edificado u obligar al invasor a que le pague el terreno.

Texto Legal

Edificación de mala fe en terreno ajeno

Artículo 943.- Cuando se edifique de mala fe en terreno ajeno, el dueño puede exigir la demolición de lo edificado si le causare perjuicio, más el pago de la indemnización correspondiente o hacer suyo lo edificado sin obligación de pagar su valor. En el primer caso la demolición es de cargo del invasor.

Norma jurídica

n₄. Cuando se edifique de mala fe en terreno ajeno, el dueño puede exigir la demolición de lo edificado si le causare perjuicio, más el pago de la indemnización correspondiente o hacer suyo lo edificado sin obligación de pagar su valor.

3.3. Expuestas las normas de los dispositivos normativos cuya infracción se ha denunciado, se aprecia que las **premisas fácticas [pf]**, consistente en las proposiciones fácticas comprobadas determinadas por el órgano jurisdiccional de segunda instancia tras la valoración probatoria, residen básicamente en las siguientes:

pf₁. Macedonio Cipriano Tucto y Elvertina Tucto Basurto ostentan el derecho de propiedad sobre el inmueble materia de controversia.



*Corte Suprema de Justicia de la República
Sala Civil Permanente*

**SENTENCIA
CASACIÓN N.º 3309-2019
HUÁNUCO
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

pf₂. Macedonio Cipriano Tucto, mediante escritura pública de fecha diecisiete de febrero de dos mil doce, otorgó en donación a favor de Fresia Ximena Cipriano Martel el bien inmueble materia de litis.

pf₃. Macedonio Cipriano Tucto, mediante escritura pública de fecha uno de setiembre de dos mil dieciséis, revocó la donación efectuada a favor de Fresia Ximena Cipriano Martel.

pf₄. Fresia Ximena Cipriano Martel con fecha trece de setiembre de dos mil dieciséis celebró un contrato de derecho de superficie a favor de su codemanda Grifo Raulito S.R.L. representado por su Gerente Sherly Yahaira Denise Cipriano Martel cediéndole la posesión del bien materia de litis por ochenta años.

pf₅. El contrato de derecho y superficie fue celebrado con fecha posterior a la revocatoria de donación.

3.4. Atendiendo al fundamento que sustenta la causal y al haber determinado la sentencia de vista que Macedonio Cipriano Tucto, mediante escritura pública de fecha uno de setiembre de dos mil dieciséis, revocó la donación efectuada a favor de Fresia Ximena Cipriano Martel [**pf**₃]; que Fresia Ximena Cipriano Martel con fecha trece de setiembre de dos mil dieciséis celebró un contrato de derecho de superficie a favor de Grifo Raulito S.R.L. cediéndole la posesión del bien materia de litis por ochenta años [**pf**₄], y que el contrato de derecho y superficie fue celebrado con fecha posterior a la revocatoria de donación [**pf**₅], esto es, la recurrida tiene determinada como base fáctica que **Fresia Ximena Cipriano Martel no era titular del derecho de propiedad sobre el predio sublitis al momento de la celebración del contrato de derecho y superficie a favor del recurrente Grifo Raulito S.R.L.**; además de ello es necesario reiterar que la casación en función nomofiláctica por infracción de norma sustantiva, no se encuentra prevista para cuestionar la base fáctica fijada por las instancias de mérito, sino para establecer la correcta interpretación y aplicación de las normas de derecho, siendo que en este caso específico la sentencia de vista habiendo determinado la carencia de sustento jurídico respecto del título invocado por la recurrente, sustentando la decisión judicial en las normas pertinentes, como la del artículo 911 del Código Civil, en concordancia con la norma del 923 del



*Corte Suprema de Justicia de la República
Sala Civil Permanente*

**SENTENCIA
CASACIÓN N.º 3309-2019
HUÁNUCO
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

mismo Código, no se establece infracción a la n_2 referida a la noción de propiedad, correspondiendo que la denuncia de infracción del artículo 923 del Código Civil **sea desestimada**.

3.5. Por otro lado, en lo que atañe a lo que concierne a la denuncia de infracción de n_1 , referida a la posesión precaria, el Cuarto Pleno Casatorio, en su fundamento 58 y en los puntos 1 y 2 del fallo, tiene indicado que:

“(…) 58.- Como quiera que el legislador ha precisado que esta pretensión restitutoria de la posesión debe ser tramitada bajo las reglas del procedimiento sumarísimo, debe interpretarse que tal indicación implica que este específico conflicto de intereses no contiene una naturaleza compleja, dado que para la protección del derecho en análisis la controversia debe circunscribirse sustancialmente a la alegación y probanza del derecho al disfrute de la posesión inmediata, independientemente de la determinación de la propiedad o de la validez o vigencia (en sí) del título con el cual se defiende el disfrute de dicho derecho, lo cual será materia de análisis y decisión en los otros procesos pertinentes, lo cuales, a pesar de alegarse mantener conexión con el derecho al disfrute del derecho a poseer, para su satisfacción se exige la acreditación de supuestos diferentes, en algunos casos más complejos de tutelarse y de allí la exigencia del cumplimiento de las vías procedimentales más amplias. (...)”

VII. Fallo

Por tales razones, el Pleno Casatorio de la Corte Suprema de Justicia de la República, de conformidad con lo normado por el artículo 400 del Código Procesal Civil:

(...); b) Por mayoría establece como doctrina jurisprudencial vinculante lo siguiente:

1. 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 no genere ningún efecto de protección para quien lo ostente, frente al reclamante, por haberse extinguido el mismo.

2. 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, puesto que el derecho en disputa no será la propiedad sino el derecho a poseer (...).”

En ese orden de ideas, conforme a n_1 , la posesión precaria es la que se ejerce sin ningún acto jurídico que le autorice a la parte demandada a ejercer la posesión del bien. En el presente caso, el acto jurídico que la parte recurrente



Corte Suprema de Justicia de la República
Sala Civil Permanente

SENTENCIA
CASACIÓN N.º 3309-2019
HUÁNUCO
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA

sostiene que la autoriza a poseer el bien sublitis es el contrato de derecho de superficie de fecha trece de setiembre de dos mil dieciséis celebrado por Fresia Ximena Cipriano Martel a favor de la parte recurrente Grifo Raulito S.R.L., representado por su Gerente Sherly Yahaira Denise Cipriano Martel, por el cual se le cedió la posesión del bien materia de litis por ochenta años; sin embargo, este título no determina que la parte recurrente se encuentre autorizada a poseer el predio sublitis; ya que, al tener determinado la sentencia de vista que el contrato de derecho y superficie fue celebrado con fecha posterior a la revocatoria de donación, la Fresia Ximena Cipriano Martel no otorgó derecho de superficie alguno a favor de la parte recurrente, siendo que conforme al principio general del derecho *nemo plus iuris ad alium transferre potest, quam ipse haberet*, nadie puede transferir a otro más derecho que el que él mismo tenga; por lo que efectivamente el referido contrato de derecho y superficie no genera ningún efecto de protección para los demandados; en razón de ello, la sentencia de vista no ha incurrido en infracción de **n₁**, correspondiendo que la denuncia de infracción del artículo 911 del Código Civil sea desestimada.

3.6. Finalmente, en lo que concierne a la denuncia de infracción de **n₃** y **n₄**, referidas a la edificación de buena y mala fe en terreno ajeno, cabe indicar que el Cuarto Pleno Casatorio, en su fundamento 63 y en el punto 5.5 del fallo, tiene indicado que:

“(…) 63.- Teniendo en cuenta lo dicho, siempre a título de *numerus clausus*, a continuación se plantea un conjunto de casos, que se han evidenciado como los más recurrentes en los procesos de desalojo que se tramitan en los diferentes órganos jurisdiccionales, y que configurarían supuestos de ocupación precaria:

(…)

v) En los casos en los que el demandado afirme haber realizado edificaciones o modificaciones sobre el predio materia de desalojo – sea de buena o mala fe–, no justifica que se declare la improcedencia de la demanda, bajo el sustento de que previamente deben ser discutidos dichos derechos en otro proceso. Por el contrario, lo único que debe verificarse es si el demandante tiene derecho o no a disfrutar de la posesión que invoca, dejándose a salvo el derecho del demandado a reclamar, lo que considere



*Corte Suprema de Justicia de la República
Sala Civil Permanente*

**SENTENCIA
CASACIÓN N.º 3309-2019
HUÁNUCO
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

pertinente, por causa de las edificaciones o modificaciones del predio, utilizando el procedimiento pertinente.

(...)

VII. Fallo

Por tales razones, el Pleno Casatorio de la Corte Suprema de Justicia de la República, de conformidad con lo normado por el artículo 400 del Código Procesal Civil:

(...); b) Por mayoría establece como doctrina jurisprudencial vinculante lo siguiente:

5. Se consideran como supuestos de posesión precaria a los siguientes:

(...)

5.5. Cuando el demandado afirme haber realizado edificaciones o modificaciones sobre el predio materia de desalojo –sea de buena o mala fe–, no justifica que se declare la improcedencia de la demanda, bajo el sustento de que previamente deben ser discutidos dichos derechos en otro proceso. Por el contrario, lo único que debe verificarse es si el demandante tiene derecho o no a disfrutar de la posesión que invoca, dejándose a salvo el derecho del demandado a reclamar en otro proceso lo que considere pertinente (...).”.

En ese orden de ideas, trasciende que la sentencia de vista al tener señalado que las obras ejecutadas por el ocupante y la consecuencia legal de su edificación en el predio sean con buena o mala fe, deben ser evaluadas en otro proceso, pues la presencia de obras no es un obstáculo legal para evaluar el desalojo, el cual procede con prescindencia de las edificaciones, no ha incurrido en infracción de **n₃** y **n₄**, siendo que lo establecido en la resolución recurrida es acorde con la doctrina jurisprudencial vinculante establecida por el Cuarto Pleno Casatorio, la cual vincula a los órganos jurisdiccionales de la república, conforme la norma del artículo 400 del Código Procesal Civil; por ende, no se verifica que la sentencia de vista haya infringido **n₃** y **n₄**, correspondiendo que la denuncia de infracción de los artículos 941 y 943 del Código Civil, **no corresponde ser estimada**.

III. Decisión:

Por tales consideraciones y en aplicación del artículo 397 del Código Procesal Civil, declararon **INFUNDADO** el recurso de casación de fecha tres de junio de



*Corte Suprema de Justicia de la República
Sala Civil Permanente*

**SENTENCIA
CASACIÓN N.º 3309-2019
HUÁNUCO
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

dos mil diecinueve, interpuesto por la **Empresa Raulito S.R.L.** representada por su Gerente General Fresia Ximena Cipriano Martel; en consecuencia, **NO CASARON** la sentencia de vista contenida en la resolución número treinta y seis de fecha dieciséis de mayo de dos mil diecinueve, emitida por la Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Huánuco; **DISPUSIERON** la publicación de la presente resolución en el Diario Oficial “El Peruano” conforme a ley, en los seguidos por Elvertina Tucto Basurto, sobre desalojo por ocupación precaria. Interviniendo como ponente la señora Jueza Suprema **Rueda Fernández**.

SS.

**ARANDA RODRÍGUEZ
SALAZAR LIZÁRRAGA
RUEDA FERNÁNDEZ
CALDERÓN PUERTAS
ECHEVARRÍA GAVIRIA**

Mat/Csa