



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

**CASACIÓN 4219-2017
PIURA
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

SUMILLA: “El artículo 911 del Código Civil señala que la posesión precaria es aquella que se ejerce sin título alguno o cuando el que se tenía ha fenecido; por ende, para que prospere la acción es necesaria la existencia indispensable de tres presupuestos: a) que el actor acredite plenamente ser titular de dominio del bien inmueble cuya desocupación solicita; b) que se acredite la ausencia de relación contractual alguna entre el demandante y el emplazado; y, c) que para ser considerado precario debe darse la ausencia absoluta de cualquier circunstancia que justifique el uso y disfrute del bien por la parte emplazada. En el presente caso, el heredero legal de quien ostentaba el derecho real de propiedad sobre un bien inmueble no puede ser considerado como ocupante precario de aquel, su sola vocación hereditaria constituye el título que justifica dicha 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 cuatro mil doscientos diecinueve - dos mil diecisiete; y luego de verificada la votación con arreglo a ley, emite la siguiente sentencia: -----

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

Se trata del recurso de casación interpuesto por **Luis Mayer Aparicio Vargas**, contra la sentencia de vista contenida en la resolución número dieciocho de fecha ocho de junio de dos mil diecisiete, emitida por la Primera Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Piura, que revocó la resolución número trece, de fecha ocho de noviembre de dos mil dieciséis, por la cual se declaró infundada la demanda interpuesta por Fanny Marleni Aparicio Jiménez contra Matilde Luisa Vargas Álvarez, Luis Mayer Aparicio Vargas y Julissa Meléndez Miranda e improcedente la demanda contra José Luciano Paiva Correa; y, reformándola declararon fundada la demanda de Desalojo por Ocupación Precaria. -----



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

**CASACIÓN 4219-2017
PIURA
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

**II.- FUNDAMENTOS POR LOS CUALES SE HA DECLARADO PROCEDENTE
EL RECURSO DE CASACIÓN: -----**

El recurso de casación fue declarado procedente por resolución de fecha nueve de noviembre de dos mil diecisiete, obrante a fojas treinta y siete del cuadernillo formado en este Supremo Tribunal, por las causales de: **Infracción normativa procesal de los artículos III del Título Preliminar y 586 del Código Procesal Civil y por la infracción normativa material de los artículos 911 del Código Civil y el artículo 2 inciso 16 de la Constitución Política del Perú**; señalando que el razonamiento efectuado por la Sala Superior incurre en error por cuanto determina que el recurrente no ostenta título alguno a efectos de justificar su posesión en el inmueble, omitiendo valorar las documentales aportadas, y si bien concluyen que Pedro Aparicio Jiménez es hermano de la actora, es inminente que el proceso de petición de herencia es favorable, no advirtiendo de que tienen la condición de co-propietarios. -----

III.- CONSIDERANDO: -----

PRIMERO.- Que, en autos aparece que la demandante Fanny Marleni Aparicio Jiménez, mediante escrito de fojas veintiuno, interpone demanda de Desalojo por Ocupación Precaria, a fin que se ordene a los demandados desocupen y entreguen el inmueble de su propiedad ubicado en Manzana F2 Lote N° 04 Urbanización Los Ficus - Piura, el mismo que los demandados vienen ocupando precariamente, fundamentando su demanda en que es hija matrimonial de María Jiménez Erazo, fallecida el doce de setiembre de dos mil cuatro, y de Francisco Aparicio Miranda, fallecido el cinco de junio de dos mil diez, señalando que al fallecer su padre, solicitó la Sucesión Intestada ante el Juzgado de Paz Letrado



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

**CASACIÓN 4219-2017
PIURA
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

de Castilla, Expediente número 00255-2012-0-2011-JP-CI-01, en el cual, por sentencia de fecha catorce de octubre de dos mil trece, se le declara como única y universal heredera de su extinto padre sobre sus bienes, como lo es el inmueble materia de sub litis; estando inscrita la sucesión intestada en la Partida número 11122821 del Registro de Personas Naturales de Piura de la Zona Registral N° I - Sede Piura. -----

SEGUNDO.- Que, admitida a trámite la demanda, el demandado Luis Mayer Aparicio Vargas, argumenta como defensa que es hijo y heredero forzoso de quien en vida fue Pedro Aparicio Jiménez, hermano de la demandante y a quien esta excluyó del proceso de sucesión intestada para ser declarada heredera universal de la masa hereditaria dejada por su extinto padre; evidenciando que el derecho en el que se basa la demanda proviene de un proceso fraudulento e irregular que será subsanado con el proceso de Petición de Herencia por Preterición y Sucesión Intestada que se viene tramitando junto con sus hermanos Juan Raynor Aparicio Vargas y Roy Maicol Aparicio Vargas. -----

TERCERO.- Que, el Primer Juzgado Especializado Civil de la Corte Superior de Justicia de Piura, mediante resolución Trece de fecha ocho de noviembre de dos mil dieciséis, obrante a fojas doscientos sesenta, expide sentencia de primera instancia declarando infundada la demanda, argumentando que a efectos de acreditar sus afirmaciones los demandados han acompañado copia de la demanda y anexos del proceso iniciado sobre Petición de Herencia, seguido con Expediente número 00325-2015-0-2011-JM-CI-01, apreciándose que el demandando Luis Mayer Aparicio Vargas junto a sus hermanos Roy Maicol Aparicio Vargas y Juan Raynor Aparicio Vargas, solicitaron que se les declare como herederos por representación del causante Francisco Aparicio Miranda, a



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

**CASACIÓN 4219-2017
PIURA
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

fin de concurrir conjuntamente con Fanny Marleni Aparicio Jiménez en la masa hereditaria del citado causante, en calidad de hijos del causante. En ese sentido, no puede negarse que la vocación hereditaria que invoca el demandado Luis Mayer Aparicio Vargas para poseer el bien inmueble sub litis; y si bien es cierto en el presente proceso no corresponde declarar la condición de heredero de los demandados, nada obsta para que tal condición de parentesco pueda valorarse como el título suficiente que les confiere el derecho a poseer el inmueble sub litis, al tener el mismo la condición de bien hereditario, en tanto, de conformidad con el artículo 660 del Código Civil, desde el momento en que se produce el deceso de una persona se transmite a sus herederos sus derechos, bienes y obligaciones, por lo que los herederos se constituyen entonces en nuevos titulares del patrimonio que heredan, correspondiéndoles a todos los herederos el derecho de disposición sobre el mismo; más aún si en este caso, el demandado Luis Mayer Aparicio Vargas, conjuntamente con sus hermanos, Roy Maycol y Juan Raynor Aparicio Vargas han emprendido las acciones legales correspondientes que faculta el artículo 664 del Código Civil, a efectos de concurrir en el bien hereditario objeto de desalojo. -----

CUARTO.- Que, apelada que fuera esa decisión, la Primera Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Piura, revoca la apelada y reformándola la declara fundada la demanda de Desalojo por Ocupación Precaria, indicando que en el proceso se ha acreditado que la demandante Fanny Marleni Aparicio Jiménez, es propietaria del inmueble materia de desalojo, conforme se advierte de la Sucesión Intestada inscrita en la Partida número 11122821, del Registro de Sucesiones Intestadas de la Oficina Registral de Piura en la Zona Registral N° I-Sede Piura; siendo asimismo titular de las acciones y derechos del referido bien materia de litis, el cual estaba a nombre del causante, conforme se observa de la Partida



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

**CASACIÓN 4219-2017
PIURA
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

P15043501, Asiento 0006 obrante a fojas dieciséis. Por lo tanto, al amparo del artículo 586 del Código Procesal Civil, la demandante se encuentra legitimada a promover las acciones correspondientes a fin de que se le restituya o reivindique la posesión del bien inmueble de su propiedad, quedando probada la primera condición copulativa que exige el artículo 911 del Código Civil, esto es, que la demandante acredite la propiedad del bien cuya desocupación pretende. Por otro lado, si bien los demandados, han invocado que no son precarios, porque tienen calidad de sucesores; sin embargo, no obra en autos sentencia alguna expedida por el órgano jurisdiccional competente que emita la declaración de herederos del causante; por lo tanto, al no demostrar la parte demandada contar con un título que justifique su posesión sobre el inmueble materia de *litis* ni derecho que pueda oponerse al de la demandante, se concluye que dicha parte tiene la condición de ocupante precario, por ende debe desocupar el bien. En ese sentido, la vocación hereditaria invocada por los demandados, debe dilucidarse en otro proceso, en el cual, se tramite la sucesión sucesoria, y si bien se han anexado copias y anexos de la demanda sobre Petición de Herencia, aún no se cuenta con una sentencia emitida por el órgano jurisdiccional competente, que sea declarada consentida o firme, en la que se reconozca el derecho sucesorio de los demandados y en caso de ser amparada su demanda, los demandados tendrán expedito su derecho para solicitar la inexecución del mandato de desalojo o, en todo caso, para solicitar la devolución del inmueble o lo que corresponda a su derecho, por lo que al no acreditar título idóneo para poseer; se determina su condición de poseedores precarios consecuentemente, deben restituir el bien a quien sí tiene legítimo derecho. -----

QUINTO.- Consideraciones previas del recurso de casación: -----



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

**CASACIÓN 4219-2017
PIURA
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

5.1. En primer lugar, ha de tenerse en cuenta que el recurso extraordinario de casación tiene por objeto, el control de las infracciones que las sentencias o los autos definitivos puedan cometer en la aplicación del derecho; partiendo a tal efecto de los hechos considerados probados en las instancias de mérito aceptados por las partes, para luego examinar si la calificación jurídica realizada es la apropiada a aquellos hechos. No bastando la sola existencia de la infracción normativa, sino que se requiere que el error sea esencial o decisivo sobre el resultado de lo decidido. -----

5.2. En ese sentido, dada la naturaleza y efectos del error *in procedendo*, este Colegiado Supremo emitirá pronunciamiento, en primer término, sobre **la causal consistente en la infracción normativa procesal de los Artículos III del Título Preliminar y 586 del Código Procesal Civil**, pues resulta evidente que de ser estimada dicha causal, carecería de objeto pronunciarse sobre las causales restantes, al encontrarse perjudicada la validez de los actos procesales. Al respecto se señala que el artículo III del Título Preliminar del Código Procesal Civil establece que “El Juez deberá atender a que la finalidad concreta del proceso es resolver un conflicto de intereses o eliminar una incertidumbre, ambas con relevancia jurídica, haciendo efectivos los derechos sustanciales, y que su finalidad abstracta es lograr la paz social en justicia”. Por otro lado, el artículo 586 del Código Procesal Civil señala que “Pueden demandar: el propietario, el arrendador, el administrador y todo aquel que, salvo lo dispuesto en el Artículo 598, considere tener derecho a la restitución de un predio. Pueden ser demandados: el arrendatario, el sub-arrendatario, el precario o cualquier otra persona a quien le es exigible la restitución”. Al respecto se señala que del examen de la sentencia cuestionada se advierte que el *Ad quem* no ha incurrido en la infracción normativa procesal señalada, toda vez que la decisión adoptada



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

**CASACIÓN 4219-2017
PIURA
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

se encuentra adecuadamente fundamentada con la finalidad de resolver el conflicto entre las partes, pues establece la relación de hecho en base a su apreciación probatoria, interpreta y aplica las normas que considera pertinentes, llegando a una conclusión en la cual resuelve el conflicto de intereses planteado, por lo que dicho fallo en la sentencia de vista no puede ser cuestionado por dicha causal. En consecuencia, la infracción normativa procesal consignada en el ítem 1) debe ser **desestimada**. -----

SEXTO.- Infracción normativa material de los artículos 911 del Código Civil y 2 inciso 16 de la Constitución Política del Perú; señala que el razonamiento efectuado por la Sala Superior incurre en error por cuanto determina no ostenta título alguno a efectos de justificar su posesión en el inmueble. Al respecto se señala que la demandante Fanny Marleni Aparicio Jiménez solicita la restitución del inmueble ubicado en la Manzana F2 Lote N.º 04 Urbanización los Ficus - Piura, toda vez que se advierte que es la heredera universal de la Sucesión Intestada de Francisco Aparicio Miranda inscrita en la Partida número 11122821 del Registro de Sucesiones Intestadas de la Oficina Registral de Piura en la Zona Registral número I-Sede Piura; por lo tanto, al amparo del artículo 586 del Código Procesal Civil, la demandante se encuentra legitimada a promover las acciones correspondientes a fin que se le restituya o reivindique la posesión del bien inmueble de su propiedad, al advertirse que es la titular de las acciones y derechos del referido bien, el cual estaba a nombre del causante, conforme se observa de la Partida P15043501, Asiento 0006 obrante a fojas dieciséis. -----

SÉTIMO.- Sin embargo, en lo que respecta a la posesión precaria, contenida en el artículo 911 del Código Civil, según el cual “La posesión precaria es la que se ejerce sin título alguno o cuando el que se tenía ha fenecido”, corresponde



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

**CASACIÓN 4219-2017
PIURA
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

precisar que conforme a lo establecido en el Cuarto Pleno Casatorio Civil (Expediente número 2195-2011-Ucayali) que constituye precedente judicial, el cual es vinculante a los jueces de la república, tal como lo prescribe el artículo 400 del Código Procesal Civil, señalando que: “se presentará esta figura en cualquier situación en la que 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”¹ . Respecto a la carencia de título o al fenecimiento del mismo, el pleno refiere que “(...) no se está refiriendo al documento que haga alusión exclusiva al título de propiedad, sino a cualquier acto jurídico o circunstancia que hayan expuesto, tanto la parte demandante, como la demandada, en el contenido de los fundamentos fácticos tanto de la pretensión, como de su contradicción y que le autorice a ejercer el pleno disfrute del derecho a la posesión (...)”. -----

OCTAVO.- Ahora bien, la parte demandada al contestar la demanda invoca derechos hereditarios sobre el bien como el título que justifica la posesión; por lo que corresponde referirnos al artículo 660 del Código Civil, según el cual “Desde el momento de la muerte de una persona, los bienes, derechos y obligaciones que constituyen la herencia se transmiten a sus sucesores.” Tal como se ha precisado en la Casación 1267-2006 – La Libertad del diecisiete de abril de dos mil siete; en materia de sucesiones, la tramitación judicial o notarial de sucesión intestada y la

¹ Fundamento 61 – Énfasis agregado



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

**CASACIÓN 4219-2017
PIURA
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

consecuente declaración de herederos, no importa un acto constitutivo de derechos, sino se trata de la mera declaración de un derecho pre existente; la condición de heredero, no se adquiere con el acta notarial o la sentencia judicial de sucesión intestada, tal condición se adquiere *ipso iure*, en el momento mismo en que se produce el fallecimiento del causante. -----

NOVENO.- Del análisis del proceso se advierte que si bien la instancia de mérito considera que el demandado no tiene título que justifique su posesión por no haber acreditado el parentesco con el causante Francisco Aparicio Miranda, dicho criterio es cuestionado judicialmente, en tanto existe entre las partes una presunción del mismo llamado hereditario, el cual se viene discutiendo en otra vía judicial, mediante el Expediente número 00325-2015-0-2011-JM-CI-01, apreciándose que el demandado Luis Mayer Aparicio Vargas junto a sus hermanos Roy Maicol Aparicio Vargas y Juan Raynor Aparicio Vargas, solicitaron que se les declare como herederos por representación del causante Francisco Aparicio Miranda, a fin de concurrir conjuntamente con Fanny Marleni Aparicio Jiménez en la masa hereditaria del citado causante, es decir pretende la petición de herencia y declaración de heredero, lo que vincularía a ambas partes en vocación hereditaria común. En ese sentido, y teniendo en cuenta que la sucesión es meramente declarativa en tanto conforme al artículo 660 del Código Civil, los bienes que constituyen la herencia se transmiten a sus sucesores desde el momento de la muerte de una persona; se advierte que el demandado Luis Mayer Aparicio Vargas tiene una circunstancia habilitante para poseer el bien conforme a lo establecido en el Cuarto Pleno Casatorio Civil (Expediente número 2195-2011-Ucayali), situación que no fue tomada en cuenta en la sentencia de vista, por lo que deviene en fundada la presente causal. -----



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

**CASACIÓN 4219-2017
PIURA
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

DÉCIMO.- De otro lado, en uso de las facultades que se le da al órgano casatorio para intervenir en sede de instancia, este Tribunal Supremo considera: **(i)** Si bien la posibilidad de demandar el desalojo la ha acreditado el demandante en su condición de propietario registral, **(ii)** La demandada ha señalado cuál es el título del que emana su derecho a poseer el bien, esto es, la compra venta inscrita a su favor. Sin embargo, se debe considerar que la denuncia de una norma material, debe estar orientada a que la petición de herencia y declaración de heredero, vincule a ambas partes en vocación hereditaria común, más aun si se tiene en cuenta que la sucesión es meramente declarativa, al respecto el artículo 660 del Código Civil señala que los bienes que constituyen la herencia se transmiten a sus sucesores desde el momento de la muerte de una persona; concluyéndose que el demandado Luis Mayer Aparicio Vargas tiene una circunstancia habilitante para poseer el bien conforme a lo establecido en el Cuarto Pleno Casatorio Civil (Expediente número 2195-2011-Ucayali). -----

DÉCIMO PRIMERO.- Que, por consiguiente, dado que no se han dado los supuestos necesarios para amparar la demanda, en la lógica interpretativa correcta del artículo 911 del Código Civil, por lo que corresponde revocar la apelada y confirmar la sentencia de primera instancia. -----

Por lo expuesto y de conformidad con lo establecido en el inciso 1 del artículo 396 del Código Procesal Civil declararon: **FUNDADO** el recurso de casación interpuesto por **Luis Mayer Aparicio Vargas**; en consecuencia **CASARON** la sentencia de vista contenida en la resolución número dieciocho de fecha ocho de junio de dos mil diecisiete, emitida por la Primera Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Piura; y actuando en sede de instancia **CONFIRMARON** la sentencia apelada contenida en la resolución número trece, de fecha ocho de



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

**CASACIÓN 4219-2017
PIURA
DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA**

noviembre de dos mil dieciséis, por la cual se declara **INFUNDADA** la demanda contra Matilde Luisa Vargas Álvarez, Luis Mayer Aparicio Vargas y Julissa Meléndez Miranda sobre desalojo por ocupación precaria; e improcedente la demanda contra José Luciano Paiva Correa sobre desalojo por ocupación precaria; **DISPUSIERON** la publicación de la presente resolución en el Diario Oficial “El Peruano”, bajo responsabilidad; en los seguidos por Fanny Marleni Aparicio Jiménez contra Luis Mayer Aparicio Vargas y otros sobre Desalojo por Ocupación Precaria; y los devolvieron. Ponente Señora Cabello Matamala, Jueza Suprema.-

S.S.

ROMERO DÍAZ

CABELLO MATAMALA

ORDÓÑEZ ALCÁNTARA

DE LA BARRA BARRERA

CÉSPEDES CABALA

AMD/JMT/MQL